

*Wyłożenie: 16 grudnia 2013r. – 17 stycznia 2014r.*

# **STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NADARZYN**

## **TOM II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr  
Rady Gminy Nadarzyn  
z dnia**



**KAD Architekci Sp. z o.o.  
Warszawa 2013**

Skład zespołu:

mgr inż. arch. Zbigniew Garbowski – Nr uprawnień: 1153/90

mgr inż. arch. Katarzyna Rutkowska-Dorn

mgr inż. arch. Dorota Fronczyk



## **SPIS TREŚCI:**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>I. WSTĘP</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 4  |
| I.1. Przedmiot i podstawa opracowania                                                                                                                                                                                                                                                              | 4  |
| I.2. Główne założenia i cele polityki przestrzennej                                                                                                                                                                                                                                                | 4  |
| <br><b>II. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW – KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY ORAZ WYTYCZNE DO ICH STOSOWANIA W MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</b> | 5  |
| II.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów                                                                                                                                                                                                                 | 5  |
| II.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy                                                                                                                                                                               | 5  |
| II.3. Tereny wyłączone spod zabudowy                                                                                                                                                                                                                                                               | 23 |
| II.4. Wytyczne do stosowania kierunków i wskaźników dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego                                                                                                                                         | 24 |
| <br><b>III. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO</b>                                                                                                                                                                                   | 24 |
| III.1. Obszary i zasoby środowiska przyrodniczego gminy                                                                                                                                                                                                                                            | 24 |
| III.2. Zasady ochrony obszarów i zasobów środowiska przyrodniczego gminy                                                                                                                                                                                                                           | 25 |
| <br><b>IV. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b>                                                                                                                                                                                          | 27 |
| IV.1. Przedmiot i cel ochrony                                                                                                                                                                                                                                                                      | 27 |
| IV.2. Wytyczne i zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków                                                                                                                                                                                                                       | 27 |
| IV.3. Wytyczne i zasady dotyczące ochrony dóbr kultury współczesnej                                                                                                                                                                                                                                | 27 |
| <br><b>V. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACJI</b>                                                                                                                                                                                                                                                 | 28 |
| V.1. Elementy systemu komunikacji - układ drogowy                                                                                                                                                                                                                                                  | 28 |
| V.2. Kierunki rozwoju systemu komunikacji                                                                                                                                                                                                                                                          | 28 |
| V.3. Ustalenia dotyczące polityki parkingowej                                                                                                                                                                                                                                                      | 29 |
| V.4. Kierunki rozwoju systemu komunikacji zbiorowej                                                                                                                                                                                                                                                | 30 |
| V.5. Kierunki rozwoju systemu komunikacji rowerowej                                                                                                                                                                                                                                                | 30 |
| <br><b>VI. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ</b>                                                                                                                                                                                                                                         | 30 |
| VI.1. Zaopatrzenie w wodę                                                                                                                                                                                                                                                                          | 30 |
| VI.1.1. Źródła wody                                                                                                                                                                                                                                                                                | 30 |
| VI.1.2. Ustalenia dotyczące rozwoju sieci wodociągowej                                                                                                                                                                                                                                             | 31 |
| VI.2. Kanalizacja sanitarna                                                                                                                                                                                                                                                                        | 31 |
| VI.2.1. Odbiorniki ścieków                                                                                                                                                                                                                                                                         | 31 |
| VI.2.2. Ustalenia dotyczące rozwoju sieci kanalizacyjnej                                                                                                                                                                                                                                           | 31 |
| VI.3. Odprowadzenie ścieków deszczowych                                                                                                                                                                                                                                                            | 32 |
| VI.3.1. Odbiorniki ścieków                                                                                                                                                                                                                                                                         | 32 |
| VI.3.2. Ustalenia dotyczące odprowadzenia ścieków deszczowych                                                                                                                                                                                                                                      | 32 |
| VI.4. Systemy energetyczne                                                                                                                                                                                                                                                                         | 32 |
| VI.4.1. Źródła energii                                                                                                                                                                                                                                                                             | 32 |
| VI.4.2. Ustalenia dotyczące rozwoju systemu energetycznego                                                                                                                                                                                                                                         | 33 |
| VI.5. Zaopatrzenie w gaz                                                                                                                                                                                                                                                                           | 34 |
| VI.5.1. Źródła gazu                                                                                                                                                                                                                                                                                | 34 |
| VI.5.2. Ustalenia dotyczące rozwoju systemu gazowego                                                                                                                                                                                                                                               | 34 |
| VI.6. Zaopatrzenie w ciepło                                                                                                                                                                                                                                                                        | 34 |
| VI.6.1. Źródła ciepła                                                                                                                                                                                                                                                                              | 34 |



|                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------|----|
| VI.6.2. Ustalenia dotyczące systemu ciepłego.....            | 34 |
| VI.7. Systemy telekomunikacyjne.....                         | 35 |
| VI.7.1. Źródła systemu telekomunikacyjnego.....              | 35 |
| VI.7.2. Ustalenia dotyczące systemu telekomunikacyjnego..... | 35 |
| VI.8. Usuwanie odpadów stałych.....                          | 35 |
| VI.8.1. Miejsca odbioru i utylizacji odpadów stałych.....    | 35 |
| VI.8.2. Ustalenia dotyczące gospodarki odpadami.....         | 35 |

|                                                                                                                                                                                                                            |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>VII. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO.....</b>                                                                                                                                        | <b>36</b> |
| VII.1. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.....                                                                                                                        | 36        |
| VII.2. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i programów zawierających zadania rządowe..... | 36        |

|                                                                                                                                                              |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>VIII. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE I DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....</b> | <b>37</b> |
| VIII.1. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....                                            | 37        |
| VIII.1.1. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.....                                                                            | 37        |
| VIII.1.2. Obszary przestrzeni publicznej.....                                                                                                                | 37        |
| VIII.2. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.....                                                   | 37        |
| VIII.2.1. Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.....                                              | 37        |
| VIII.2.2. Polityka planistyczna.....                                                                                                                         | 38        |

|                                                                                             |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>IX. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.....</b> | <b>38</b> |
| IX.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna.....                                                  | 38        |
| IX.2. Leśna przestrzeń produkcyjna.....                                                     | 39        |

|                                                                                                |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>X. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH.....</b> | <b>39</b> |
| X.1. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią.....                                             | 39        |
| X.2. Obszary osuwania się mas ziemnych.....                                                    | 40        |

|                                                                                               |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>XI. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY.....</b> | <b>40</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|

|                                                                 |           |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>XII. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE.....</b> | <b>40</b> |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|

|                                                                                     |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>XIII. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI.....</b> | <b>40</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|

|                                                                     |           |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>XIV. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH.....</b> | <b>40</b> |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|

|                                                                             |  |
|-----------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>XV. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM...40</b> |  |
|-----------------------------------------------------------------------------|--|

#### **SPIS RYSUNKÓW:**

Kierunki zagospodarowania przestrzennego - Załącznik Nr 4, skala 1:10000



## **I. WSTĘP.**

### **I.1. Przedmiot i podstawa opracowania.**

Przedmiotem niniejszego opracowania jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn, sporządzane i uchwalane zgodnie z wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Podstawą formalną niniejszego opracowania jest Uchwała Nr XVIII/172/2012 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn.

Konieczność aktualizacji dotychczasowego studium wynika z oczekiwań mieszkańców Gminy Nadarzyn związanych z wyznaczeniem nowych terenów inwestycyjnych oraz z potrzeby częściowej zmiany dotychczasowych kierunków zagospodarowania, co znalazło swoje odzwierciedlenie w licznych wnioskach dotyczących zarówno studium jak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Z biegiem czasu umacnia się tendencja stopniowego minimalizowania funkcji rolniczej gminy na rzecz tworzenia nowych obszarów osadniczych i gospodarczych. Niniejsze opracowanie zostało również doprecyzowane w zakresie ustaleń dla obszarów, dla których - do momentu powstania niniejszej aktualizacji studium – uchwalono miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Ponadto konieczność dokonania zmian opracowania wynika z realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz modernizacji koncepcji i projektów dla zaplanowanych zadań – głównie związanych z inwestycjami drogowymi.

### **I.2. Główne założenia i cele polityki przestrzennej.**

Główne założenia polityki przestrzennej powinny być oparte o zasady zrównoważonego rozwoju z uwzględnieniem następujących uwarunkowań:

#### **1) zewnętrznych:**

- a) położenia gminy w obszarze Aglomeracji Warszawskiej, w pierścieniu gmin podwarszawskich, będących potencjalną bazą dla lokalizacji funkcji mieszkalnej, usługowej i produkcyjnej, tworzącą zaplecze stolicy oraz stanowiącą rozwiązanie alternatywne i atrakcyjne z ekonomicznego punktu widzenia (niższe koszty gruntu przekładające się koszty zabudowy, zatrudnienia i produkcji);
- b) inwestycji związanych z realizacją i rozbudową układu drogowego:
  - przebudową Trasy Katowickiej do parametrów drogi ekspresowej;
  - budową Trasy Salomea – Wolica;
  - budową tzw. „Paszkowianki” - drogi wojewódzkiej w ciągu tzw. Małej Obwodnicy Warszawy;
- c) położenia gminy w obszarach chronionych i w systemie regionalnych powiązań przyrodniczych:
  - w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu;
  - w tzw. „zielonym pierścieniu Warszawy” ukształtowanym przez największe kompleksy leśne gminy i obszarów sąsiadujących, współtworzących zaplecze przyrodniczo-klimatyczne i rekreacyjne stolicy;

#### **2) wewnętrznych:**

- a) aktualnego zagospodarowania i użytkowania terenów;
- b) aktualnego stanu własności i władania terenów;
- c) zobowiązań formalno - prawnych wynikających z obowiązujących planów miejscowych;
- d) stopnia realizacji ustaleń obowiązującego studium;
- e) istniejących form chronionych z zakresu środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej;
- f) aktualnego stanu środowiska przyrodniczego;



- g) aktualnej tendencji demograficznej i presji społecznej w zakresie przekształceń w dotychczasowym przeznaczeniu, związanej z migracją i sytuacją ekonomiczno-gospodarczą;
- h) lokalnych możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkańców z zakresu administracji, opieki zdrowotnej i społecznej, oświaty, kultury, sportu i rekreacji, obsługi z zakresu infrastruktury technicznej i układu drogowego oraz możliwości realizacji nowych inwestycji celu publicznego.

Celem właściwie prowadzonej polityki przestrzennej jest zwiększenie konkurencyjności gminy w regionie, co jest jednoznaczne z rozwojem gospodarczym i społecznym oraz poprawą warunków życia mieszkańców.

## **II. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW – KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY ORAZ WYTTCZNE DO ICH STOSOWANIA W MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**

### **II. 1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.**

Niniejsze studium w dużym stopniu utrzymuje kierunki struktury funkcjonalno-przestrzennej swego poprzednika, wprowadza natomiast zmiany wynikające z aktualnej analizy uwarunkowań, wniosków złożonych przez właścicieli gruntów oraz ustaleń z nowo uchwalonych planów zagospodarowania przestrzennego. Zmiany dotyczą przekształceń funkcjonalnych oraz ich zasięgu powierzchniowego w odniesieniu do funkcji mieszkaniowej, usługowej oraz z zakresu produkcji, logistyki, magazynowania, komunikacji i rolnictwa. Dotychczasowa struktura funkcjonalno-przestrzenna zostaje zachowana poprzez kontynuowanie zasad rozmieszczenia przeznaczenia na tle gminy w następujący sposób:

- poprzez lokalizację zabudowy z zakresu usług, produkcji, logistyki i magazynowania w otoczeniu Trasy Katowickiej oraz tzw. „Paszkowianki”;
- poprzez lokalizację zabudowy usługowej w Nadarzynie, Młochowie, Strzeniówce, Walendowie, Krakowianach, Wolicy, Starej Wsi, Parolach, Kajetanach, Woli Krakowiańskiej i w Ruścu;
- poprzez lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i w bardzo ograniczonym zakresie wielorodzinnej prawie na całym obszarze gminy, jako przeznaczenie minimalizujące zasięg dotychczasowych obszarów rolniczych;
- poprzez zachowanie przeznaczenia obszarów o wartościach przyrodniczych i krajobrazowych: kompleksów leśnych, dolin cieków wodnych, terenów zieleni chronionej, terenów otwartych oraz innych mniejszych form o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym typu niewielkie enklawy leśne, parki, ogrody działkowe, cenne aleje drzew.

### **II. 2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.**

Integralną częścią niniejszego dokumentu jest rysunek, sporządzony w skali 1:10000, stanowiący Załącznik Nr 4 do opracowania, na którym graficznie wyznaczone zostały tereny o różnych kierunkach przeznaczenia. Granice tych terenów należy traktować orientacyjnie jako wskazanie do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których zostaną one jednoznacznie określone za pomocą linii rozgraniczających w wyniku analizy aktualnej ewidencji gruntów, stanu prawnego, wydanych decyzji administracyjnych dotyczących zabudowy, aktualnego zagospodarowania, szczegółowej analizy uwarunkowań oraz dokładniejszej skali opracowania.



Na rysunku studium został wskazany docelowy kierunek zmian w strukturze przestrzennej i w przeznaczeniu obszaru Gminy Nadarzyn, obejmujący zarówno tereny w różnym stopniu już zagospodarowane, jak i potencjalne tereny rozwoju, dla których istnieje zapotrzebowanie na zmianę dotychczasowego przeznaczenia. Forma graficzna przedstawia zakres terytorialny poszczególnych terenów funkcjonalnych, określonych w postaci oznaczeń kolorystycznych oraz identyfikatorów literowych lub literowych i cyfrowych.

Na terenie Gminy Nadarzyn wyznaczono następujące tereny, oznaczone na rysunku symbolami:

- M-1** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
- M-2** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- M-3** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej i usług;
- M** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- M-4** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z gruntem leśnym;
- C-1, C-2** - tereny zabudowy wielofunkcyjnej – Centrum Nadarzyna;
- U** - tereny usług;
- AG-1** - tereny usług, produkcji i magazynów;
- AG-2** - tereny usług, produkcji, magazynów i działalności związanej z logistyką;
- IT** - tereny infrastruktury technicznej;
- KP** - tereny placów;
- KS** - tereny obsługi komunikacji samochodowej;
- S, G, Z, L, D** - tereny dróg publicznych;
- ZL** - tereny leśne;
- ZLL** - tereny wskazane do zalesienia;
- Z** - tereny zieleni chronionej;
- ZPL** – tereny parków leśnych;
- ZP** - tereny zieleni urządzonej;
- ZD** - tereny ogrodów działkowych;
- ZC** - tereny cmentarzy;
- R** - tereny rolnicze z zabudową zagrodową;
- R-1** - tereny rolnicze;
- R-U** - tereny produkcji rolniczej i przetwórstwa rolno-spożywczego;
- W, W-Z** - tereny wód powierzchniowych, w tym tereny kompleksu stawów z otoczeniem.

#### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW:

Poniżej został zamieszczony szczegółowy opis kierunku przeznaczenia dla poszczególnych terenów wraz ze wskaźnikami dotyczącymi zabudowy i zagospodarowania.

Przy formułowaniu ustaleń planów miejscowych należy indywidualnie rozważyć zasadność przyjętego kierunku przeznaczenia z możliwością dokonania koniecznych ograniczeń dla wskazanych funkcji i ustalić formy realizacji zabudowy. Wybór i ewentualne ograniczenia dla przeznaczenia terenów w planie miejscowym winien wynikać m. in. z analizy wzajemnych relacji planowanych funkcji oraz ich lokalizacji dla każdego z wyznaczanych terenów. Ponadto przyjęta w planie funkcja jak i forma zabudowy powinna uwzględniać specyficzne restrykcje wynikające z ewentualnej obecności form chronionych na mocy przepisów odrębnych i nie powinna kolidować z ich charakterem. Niezależnie od wskazanego kierunku przeznaczenia terenów dla każdego z nich dopuszcza się:

- lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w media i ich obsługi z zakresu wodociągów, kanalizacji, energetyki, ciepła, gazu i telekomunikacji oraz urządzeń i obiektów ochrony środowiska dla potrzeb własnych, lokalnych i ponadlokalnych;
- lokalizację nie wyznaczonych w studium dodatkowych dróg i parkingów oraz ścieżek rowerowych;



- lokalizację nie wyznaczonych na rysunku studium terenów usług celu publicznego i użyteczności publicznej na terenach budowlanych;
- lokalizację nie wyznaczonych w studium dodatkowych terenów zieleni urządzonej i terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- możliwość budowy, rozbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy zagrodowej na terenach o innym przeznaczeniu,

pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi.

Podane poniżej wskaźniki powinny zostać doprecyzowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w wyniku analizy aktualnego zagospodarowania i uwarunkowań oraz dostosowania formy i zakresu planów do przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym. Poniższe wskaźniki należy traktować jako wielkości wyjściowe, które mogą ulec zmianie na podstawie indywidualnej analizy na etapie sporządzania planu miejscowego z powodu specyfiki każdego z terenów. Podane wskaźniki dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej oraz wysokości zabudowy nie obowiązują dla inwestycji celu publicznego z zakresu łączności, masztów, obiektów technologicznych związanych z produkcją oraz obiektów sportowych.

#### **M-1 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług.**

##### **1. Kierunek przeznaczenia terenów:**

###### **1) dominujący:**

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- b) usługi, usługi celu publicznego i użyteczności publicznej, stanowiące nie więcej niż 20% powierzchni zabudowy na terenie;

###### **2) uzupełniający:**

- a) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące, w tym z zakresu infrastruktury technicznej, obsługi komunikacyjnej i parkowania;
- b) tereny i obiekty sportowe, rekreacyjno – wypoczynkowe i tereny zieleni ogólnodostępnej.

##### **2. Zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:**

- 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniej niż 1500m<sup>2</sup>;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 25%;
- 3) powierzchnia zabudowy i utwardzeń - nie więcej niż 75%;
- 4) wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej - nie więcej niż 15m;
- 5) zasady zagospodarowania i charakter zabudowy:
  - a) możliwość lokalizacji zwartej zabudowy pierzejowej wzdłuż dróg, z wbudowanymi usługami w partery budynków w przypadku zabudowy mieszkaniowej;
  - b) budynki zlokalizowane w postaci zespołów urbanistycznych z wyodrębnionymi przestrzeniami o charakterze publicznym: placami, drogami, terenami zieleni, wypoczynku i rekreacji, o charakterze sąsiedzkimi (typu wewnętrzne dziedzińce) i o charakterze prywatnym (typu indywidualne ogródki przydomowe);
  - c) indywidualizacja poprzez charakterystyczne elementy zagospodarowania terenu i architektury budynków;
- 6) parametry dotyczące usług: powierzchnia sprzedaży dla obiektów handlowych - nie więcej niż 500m<sup>2</sup>;

##### **3. Ograniczenia dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:**

- 1) zakaz lokalizacji usług konfliktowych w stosunku do zabudowy mieszkaniowej, a zwłaszcza wymagających ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5t, wzmożonego ruchu samochodów osobowych, usług stwarzających zagrożenia dla zdrowia ludzi, obniżających estetykę otoczenia i pogarszających jakość środowiska zamieszkania, w tym usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych; składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu paliwami i gazem płynnym;



- 2) w przypadku obszarów bezpośrednio przylegających do terenów oczyszczalni ścieków nakaz odsunięcia zabudowy mieszkaniowej od granic terenów infrastruktury technicznej i wprowadzenia stref buforowych w postaci:
  - a) zabudowy innej niż mieszkaniowa;
  - b) zagospodarowywania izolującego od ewentualnych uciążliwości sąsiedztwa oczyszczalni, w tym w postaci obszarów zieleni;
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz oddziałujących poza teren, do którego prowadzący działalność posiada prawo do dysponowania, zakaz nie dotyczy inwestycji niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 5) obowiązek przebudowy lub likwidacji rowów melioracyjnych i rolniczych systemów drenarskich przed przystąpieniem do zagospodarowania obszarów, w tym przed realizacją inwestycji liniowych; zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego i stosownie do możliwości wynikających z ich funkcjonowania.

#### **M-2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.**

##### 1. Kierunek przeznaczenia terenów:

- 1) dominujący:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa w postaci budynków indywidualnych oraz osiedli zorganizowanych;
  - b) usługi, usługi celu publicznego i użyteczności publicznej;
- 2) uzupełniający:
  - a) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące, w tym z zakresu infrastruktury technicznej, obsługi komunikacyjnej i parkowania, budynki gospodarcze i garaże;
  - b) tereny rekreacyjno – wypoczynkowe i tereny zieleni.

##### 2. Zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:

###### 1) parametry podstawowe:

| parametry<br>rodzaj zabudowy                                                       | powierzchnia<br>nowo<br>wydzielanej<br>działki<br>budowlanej<br>nie mniej niż:                                         | powierzchnia<br>biologicznie<br>czynna<br>nie mniej niż: | powierzchnia<br>zabudowy i<br>utwardzeń<br>nie więcej niż: | wysokość<br>zabudowy<br>nie więcej niż: |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca                                            | 1000m <sup>2</sup>                                                                                                     | 50%                                                      | 50%                                                        | 12m                                     |
| mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca w WOCHK                                    | w Urzucie pomiędzy rzeką „Zimną Wodą” i ul. Dobrą – 1000m <sup>2</sup> , na pozostałych obszarach – 1500m <sup>2</sup> | 70%                                                      | 30%                                                        | 12m                                     |
| mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca w zorganizowanych osiedlach mieszkaniowych | 800m <sup>2</sup>                                                                                                      | 40%                                                      | 60%                                                        | 12m                                     |
| mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza                                              | 500m <sup>2</sup>                                                                                                      | 50%                                                      | 50%                                                        | 12m                                     |
| mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza w WOCHK                                      | 750m <sup>2</sup>                                                                                                      | 70%                                                      | 30%                                                        | 12m                                     |
| mieszkaniowa jednorodzinna                                                         | 400m <sup>2</sup>                                                                                                      | 40%                                                      | 60%                                                        | 12m                                     |



|                                                                                            |                    |     |     |                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----|-----|-------------------------------------------------------------|
| bliźniacza w zorganizowanych osiedlach mieszkaniowych                                      |                    |     |     |                                                             |
| mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa                                                       | 250m <sup>2</sup>  | 50% | 50% | 12m                                                         |
| mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa w WOCHK                                               | 300m <sup>2</sup>  | 70% | 30% | 12m                                                         |
| usługowa                                                                                   | 3000m <sup>2</sup> | 20% | 80% | 12m z możliwością zastosowania lokalnych dominant           |
| mieszkaniowa jednorodzinna z zabudową usługową realizowaną w oddzielnych budynkach         | 3000m <sup>2</sup> | 40% | 60% | 12m z możliwością zastosowania lokalnych dominant dla usług |
| mieszkaniowa jednorodzinna z zabudową usługową realizowaną w oddzielnych budynkach w WOCHK | 3000m <sup>2</sup> | 50% | 50% | 12m z możliwością zastosowania lokalnych dominant dla usług |

2) zasady zagospodarowania i charakter zabudowy dla zorganizowanych osiedli mieszkaniowych:

- ilość budynków w zorganizowanym osiedlu mieszkaniowym – nie mniej niż 5 dla zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej;
- zorganizowane osiedle mieszkaniowe musi stanowić zespół budynków mieszkalnych o ujednoliconej formie architektonicznej, podlegających wspólnemu opracowaniu projektowemu, zapewniającemu wyposażenie w niezbędną infrastrukturę techniczną i komunikacyjną;
- budynki zlokalizowane w postaci zespołu urbanistycznego z wyodrębnionymi przestrzeniami o charakterze publicznym: placami, drogami, terenami zieleni, wypoczynku i rekreacji, o charakterze sąsiedzkimi (typu wewnętrzne dziedzińce) i o charakterze prywatnym (typu indywidualne ogródki przydomowe);
- indywidualizacja poprzez charakterystyczne elementy zagospodarowania terenu i architektury zespołu budynków;

3) parametry dotyczące usług:

- powierzchnia sprzedaży dla wbudowanych usług handlu - nie więcej niż 100m<sup>2</sup>;
- powierzchnia sprzedaży dla usług handlu - w oddzielnych budynkach nie więcej niż 500m<sup>2</sup>;
- powierzchnia magazynów lub placów składowych dla usług handlu hurtowego nie więcej niż 800m<sup>2</sup>.

3. Ograniczenia dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:

- zakaz lokalizacji usług konfliktowych w stosunku do zabudowy mieszkaniowej, a zwłaszcza wymagających ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5t, wzmożonego ruchu samochodów osobowych, usług stwarzających zagrożenia dla zdrowia ludzi, obniżających estetykę otoczenia i pogarszających jakość środowiska zamieszkania, w tym składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu paliwami i gazem płynnym, a w WOCHK usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych;
- możliwość lokalizacji usług handlu hurtowego oraz usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych poza WOCHK;



- 3) w przypadku obszarów bezpośrednio przylegających do terenów oczyszczalni ścieków nakaz odsunięcia zabudowy mieszkaniowej od granic terenów infrastruktury technicznej i wprowadzenia stref buforowych w postaci:
  - a) zabudowy innej niż mieszkaniowa;
  - b) zagospodarowywania izolującego od ewentualnych uciążliwości sąsiedztwa oczyszczalni, w tym w postaci obszarów zieleni;
- 4) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz oddziałujących poza teren, do którego prowadzący działalność posiada prawo do dysponowania, zakaz nie dotyczy inwestycji niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynieryjnych;
- 5) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 6) obowiązek przebudowy lub likwidacji rowów melioracyjnych i rolniczych systemów drenarskich przed przystąpieniem do zagospodarowania obszarów, w tym przed realizacją inwestycji liniowych; zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego i stosownie do możliwości wynikających z ich funkcjonowania.

### **M-3 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej i usług.**

#### **1. Kierunek przeznaczenia terenów:**

- 1) dominujący:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako wolnostojąca lub bliźniacza;
  - b) w Starej Wsi – usługi, usługi celu publicznego i użyteczności publicznej;
- 2) uzupełniający:
  - a) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące, w tym z zakresu infrastruktury technicznej, obsługi komunikacyjnej i parkowania, budynki gospodarcze i garaże;
  - b) tereny rekreacyjno – wypoczynkowe i tereny zieleni.

#### **2. Zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:**

- 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej w Starej Wsi - nie mniej niż 1000m<sup>2</sup>;
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej w Strzeniówce - nie mniej niż 2000m<sup>2</sup>;
  - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej w Strzeniówce - nie mniej niż 1000m<sup>2</sup>;
  - d) dla zabudowy usługowej w Starej Wsi - nie mniej niż 2000m<sup>2</sup>;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Starej Wsi - nie mniej niż 70%;
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Strzeniówce - nie mniej niż 80%;
  - c) dla zabudowy usługowej w Starej Wsi - nie mniej niż 30%;
- 3) powierzchnia zabudowy i utwardzeń:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Starej Wsi - 30%;
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Strzeniówce - 20%;
  - c) dla zabudowy usługowej w Starej Wsi - 70%;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Starej Wsi - nie więcej niż 12m;
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Strzeniówce – nie więcej niż 9,5m;
  - c) dla zabudowy usługowej w Starej Wsi - nie więcej niż 12m z możliwością zastosowania lokalnych dominant;
- 5) parametry dotyczące usług:
  - a) powierzchnia sprzedaży dla wbudowanych usług handlu - nie więcej niż 100m<sup>2</sup>;



- b) powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w Starej Wsi w oddzielnych budynkach - nie więcej niż 500m<sup>2</sup>;
3. Ograniczenia dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:
- 1) zakaz lokalizacji usług konfliktowych w stosunku do zabudowy mieszkaniowej, a zwłaszcza wymagających ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5t, wzmożonego ruchu samochodów osobowych, usług stwarzających zagrożenia dla zdrowia ludzi, obniżających estetykę otoczenia i pogarszających jakość środowiska zamieszkania, w tym składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu paliwami i gazem płynnym oraz usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych;
  - 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz oddziałujących poza teren, do którego prowadzący działalność posiada prawo do dysponowania, zakaz nie dotyczy inwestycji niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich;
  - 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
  - 4) obowiązek przebudowy lub likwidacji rowów melioracyjnych i rolniczych systemów drenarskich przed przystąpieniem do zagospodarowania obszarów, w tym przed realizacją inwestycji liniowych; zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego i stosownie do możliwości wynikających z ich funkcjonowania.

**M - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

1. Kierunek przeznaczenia terenów:
- 1) dominujący: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako wolnostojąca lub bliźniacza;
  - 2) uzupełniający:
    - a) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące, w tym z zakresu infrastruktury technicznej, obsługi komunikacyjnej i parkowania, budynki gospodarcze i garaże;
    - b) tereny rekreacyjno – wypoczynkowe i tereny zieleni.
2. Zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:
- 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej w Krakowianach i Woli Krakowiańskiej - nie mniej niż 1500m<sup>2</sup>;
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej w Strzeniówce - nie mniej niż 2000m<sup>2</sup>;
    - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej w Strzeniówce - nie mniej niż 1000m<sup>2</sup>;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 70%;
  - 3) powierzchnia zabudowy i utwardzeń - nie więcej niż 30%;
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Krakowianach i Woli Krakowiańskiej - nie więcej niż 12m;
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Strzeniówce – nie więcej niż 9,5m;
  - 5) parametry dotyczące usług wbudowanych: powierzchnia sprzedaży dla wbudowanych usług handlu - nie więcej niż 100m<sup>2</sup>.
3. Ograniczenia dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:
- 1) zakaz lokalizacji wbudowanych usług konfliktowych w stosunku do zabudowy mieszkaniowej, a zwłaszcza wymagających ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5t, wzmożonego ruchu samochodów osobowych, usług stwarzających zagrożenia dla zdrowia ludzi, obniżających estetykę otoczenia i pogarszających jakość środowiska zamieszkania, w tym składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu paliwami i gazem płynnym oraz usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych;



- 2) obowiązek przebudowy lub likwidacji rowów melioracyjnych i rolniczych systemów drenarskich przed przystąpieniem do zagospodarowania obszarów, w tym przed realizacją inwestycji liniowych; zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego i stosownie do możliwości wynikających z ich funkcjonowania.

#### **M-4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z gruntem leśnym.**

1. Kierunek przeznaczenia terenów:
  - 1) dominujący: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach z gruntem leśnym realizowana jako wolnostojąca;
  - 2) uzupełniający:
    - a) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące, w tym z zakresu infrastruktury technicznej, obsługi komunikacyjnej i parkowania, budynki gospodarcze i garaże;
    - b) tereny rekreacyjno – wypoczynkowe i tereny zieleni.
2. Zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:
  - 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - nie mniej niż 2000m<sup>2</sup>;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 70%;
  - 3) powierzchnia zabudowy i utwardzeń - nie więcej niż 30%;
  - 4) wysokość zabudowy mieszkaniowej – nie więcej niż 9,5m;
  - 5) parametry dotyczące usług wbudowanych: powierzchnia sprzedaży dla wbudowanych usług handlu - nie więcej niż 100m<sup>2</sup>.
3. Ograniczenia dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:
  - 1) zakaz lokalizacji wbudowanych usług konfliktowych w stosunku do zabudowy mieszkaniowej, a zwłaszcza wymagających ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5t, wzmożonego ruchu samochodów osobowych, usług stwarzających zagrożenia dla zdrowia ludzi, obniżających estetykę otoczenia i pogarszających jakość środowiska zamieszkania, w tym składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu paliwami i gazem płynnym oraz usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych;
  - 2) obowiązek przebudowy lub likwidacji rowów melioracyjnych i rolniczych systemów drenarskich przed przystąpieniem do zagospodarowania obszarów, w tym przed realizacją inwestycji liniowych; zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego i stosownie do możliwości wynikających z ich funkcjonowania.

#### **C-1, C-2 - tereny zabudowy wielofunkcyjnej – Centrum Nadarzyna.**

1. Kierunek przeznaczenia terenów:
  - 1) dominujący:
    - a) usługi, usługi celu publicznego i użyteczności publicznej;
    - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
    - c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa;
    - d) dla terenu **C-1** - plac z zielenią urządzoną stanowiący przestrzeń publiczną między innymi dla organizacji plenerowych wydarzeń kulturalnych i społecznych;
  - 2) uzupełniający:
    - a) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące, w tym z zakresu infrastruktury technicznej, obsługi komunikacyjnej i parkowania, budynki gospodarcze i garaże;
    - b) tereny rekreacyjno – wypoczynkowe i tereny zieleni ogólnodostępnej.
2. Zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:
  - 1) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 20%;
  - 2) powierzchnia zabudowy i utwardzeń - nie więcej niż 80%;
  - 3) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej – nie więcej niż 12m;
  - 4) zasady zagospodarowania i charakter zabudowy:



- a) dla terenu **C-1** dla działek i zabudowy zlokalizowanej w strefie ochrony konserwatorskiej – obszar Rynku w Nadarzynie, wskazanej na rysunku studium:
    - nakaz kształtowania ciągłych pierzei w postaci kamieniczek z wjazdami bramowymi;
    - nakaz zachowania historycznej parcelacji i szerokości frontów działek budowlanych;
    - nakaz zastosowania dachów skośnych zharmonizowanych z charakterystycznymi dachami istniejącymi;
  - b) dla terenu **C1** i **C2**: zakaz lokalizowania wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych w zabudowie usytuowanej bezpośrednio wzdłuż ulic i placów publicznych, dopuszcza się lokalizowanie tych budynków w głębi działki lub wbudowanie funkcji garażowej i gospodarczej w budynki o innym przeznaczeniu;
- 5) parametry dotyczące usług:
- a) wzdłuż ulic i placów publicznych nakaz lokalizacji zabudowy usługowej lub wbudowanych usług w budynki o innym przeznaczeniu co najmniej w ich parterze;
  - b) dla terenu **C-1** powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach - nie więcej niż 500m<sup>2</sup>;
  - c) dla terenu **C-2** powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach - nie więcej niż 1000m<sup>2</sup>.
3. Ograniczenia dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:
- 1) zakaz lokalizacji usług konfliktowych w stosunku do zabudowy mieszkaniowej, a zwłaszcza wymagających ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5t, wzmożonego ruchu samochodów osobowych, usług stwarzających zagrożenia dla zdrowia ludzi, obniżających estetykę otoczenia i pogarszających jakość środowiska zamieszkania, w tym składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu paliwami i gazem płynnym oraz usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych;
  - 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz oddziałujących poza teren, do którego prowadzący działalność posiada prawo do dysponowania, zakaz nie dotyczy inwestycji niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich;
  - 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
  - 4) obowiązek przebudowy lub likwidacji rowów melioracyjnych i rolniczych systemów drenarskich przed przystąpieniem do zagospodarowania obszarów, w tym przed realizacją inwestycji liniowych; zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego i stosownie do możliwości wynikających z ich funkcjonowania.

#### U - tereny usług.

1. Kierunek przeznaczenia terenów:
  - 1) dominujący: usługi, usługi celu publicznego i użyteczności publicznej;
  - 2) uzupełniający:
    - a) zabudowa mieszkaniowa realizowana jako inwestycje na potrzeby wspólnoty samorządowej;
    - b) wbudowana funkcja mieszkaniowa dla potrzeb własnych;
    - c) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące, w tym z zakresu infrastruktury technicznej, obsługi komunikacyjnej i parkowania, budynki gospodarcze i garaże;
    - d) tereny rekreacyjno – wypoczynkowe i tereny zieleni.
2. Zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:
  - 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
    - a) dla zabudowy usługowej - nie mniej niż 3000m<sup>2</sup>;



- b) dla zorganizowanych zespołów usługowo – handlowych składających się z indywidualnych, wydzielonych segmentów – nie mniej niż 200m<sup>2</sup> na każdy segment;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna:
  - a) dla zabudowy usługowej - nie mniej niż 20%;
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej na potrzeby wspólnoty samorządowej – nie mniej niż 25%;
- 3) powierzchnia zabudowy i utwardzeń:
  - a) dla zabudowy usługowej - nie więcej niż 80%;
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej na potrzeby wspólnoty samorządowej – nie więcej niż 75%;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej na potrzeby wspólnoty samorządowej – nie więcej niż 15m;
  - b) dla usług sakralnych – nie więcej niż 25m;
  - c) możliwość zastosowania lokalnych dominant;
- 5) parametry dotyczące usług: powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach - nie więcej niż 1000m<sup>2</sup>.
- 3. Ograniczenia dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:
  - 1) zakaz lokalizacji usług konfliktowych w stosunku do zabudowy mieszkaniowej, a zwłaszcza wymagających ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5t, wzmożonego ruchu samochodów osobowych, usług stwarzających zagrożenia dla zdrowia ludzi, obniżających estetykę otoczenia i pogarszających jakość środowiska zamieszkania, w tym składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu paliwami i gazem płynnym oraz usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych, handlu giełdowego, komisów samochodowych, sprzedaży materiałów budowlanych, obiektów dla funkcji produkcji i uciążliwego rzemiosła, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 2;
  - 2) możliwość lokalizacji usług handlu hurtowego oraz usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych poza WOCHK wzdłuż dróg publicznych klasy zbiorczej i lokalnej;
  - 3) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz oddziałujących poza teren, do którego prowadzący działalność posiada prawo do dysponowania, zakaz nie dotyczy inwestycji niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich;
  - 4) zakaz lokalizacji o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
  - 5) obowiązek przebudowy lub likwidacji rowów melioracyjnych i rolniczych systemów drenarskich przed przystąpieniem do zagospodarowania obszarów, w tym przed realizacją inwestycji liniowych; zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego i stosownie do możliwości wynikających z ich funkcjonowania;
  - 6) w granicach terenów objętych ochroną konserwatorską, w szczególności dla terenu zabytkowego zespołu pałacowo-parkowego w Młochowie, planowane zagospodarowanie nie może zaburzać historycznej kompozycji założenia, dysharmonizować z obiektami zabytkowymi, zmieniać ich wzajemnych relacji widokowych i ekspozycji.

#### **AG-1 - tereny usług, produkcji i magazynów.**

- 1. Kierunek przeznaczenia terenów:
  - 1) dominujący:
    - a) usługi;
    - b) produkcja nieuciążliwa i magazyny;
  - 2) uzupełniający:
    - a) wbudowana funkcja mieszkaniowa dla potrzeb własnych;



- b) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące, w tym z zakresu infrastruktury technicznej, obsługi komunikacyjnej i parkowania, budynki gospodarcze i garaże;
  - c) tereny rekreacyjno – wypoczynkowe i tereny zieleni.
2. Zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:
- 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
    - a) dla zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej - nie mniej niż 3000m<sup>2</sup>;
    - b) dla zorganizowanych zespołów usługowo – handlowych składających się z indywidualnych, wydzielonych segmentów – nie mniej niż 200m<sup>2</sup> na każdy segment;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 20%;
  - 3) powierzchnia zabudowy i utwardzeń - nie więcej niż 80%;
  - 4) wysokość zabudowy - nie więcej niż 20m z możliwością zastosowania lokalnych dominant oraz wyższej wysokości dla obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do ich właściwego funkcjonowania i wynikających z wymagań technicznych;
  - 5) zasady zagospodarowania i charakter zabudowy: nakaz tworzenia stref buforowych od bezpośrednio sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej;
  - 6) parametry dotyczące usług: powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach - nie więcej niż 1000m<sup>2</sup>;
3. Ograniczenia dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:
- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz oddziałujących poza teren, do którego prowadzący działalność posiada prawo do dysponowania, zakaz nie dotyczy inwestycji niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynieryjnych;
  - 2) dopuszcza się lokalizację zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii dla nowych oraz istniejących obiektów, w tym zmian w zakładach istniejących, pod warunkiem:
    - a) spełnienia wymogów zabezpieczeń na wypadek wystąpienia awarii, wynikających z przepisów odrębnych;
    - b) zachowania warunków oraz bezpiecznej odległości od siebie, od sąsiadujących obszarów przestrzeni publicznej i obiektów użyteczności publicznej, od zwartej zabudowy mieszkaniowej i zamieszkania zbiorowego, od obszarów objętych ochroną przyrody - zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie;
  - 3) lokalizacja nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii winna zostać poprzedzona analizą uwarunkowań, w szczególności przyrodniczych oraz dotyczących istniejącego zagospodarowania, w odniesieniu do zagrożenia, które może stwarzać zakład i jego wpływu na otoczenie;
  - 4) obowiązek przebudowy lub likwidacji rowów melioracyjnych i rolniczych systemów drenarskich przed przystąpieniem do zagospodarowania obszarów, w tym przed realizacją inwestycji liniowych; zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego i stosownie do możliwości wynikających z ich funkcjonowania.

#### **AG-2 - tereny usług, produkcji, magazynów i działalności związanej z logistyką.**

1. Kierunek przeznaczenia terenów:
- 1) dominujący:
    - a) usługi;
    - b) produkcja nieuciążliwa i magazyny;
    - c) tereny i obiekty działalności związanej z logistyką;
  - 2) uzupełniający:
    - a) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące, w tym z zakresu infrastruktury technicznej, obsługi komunikacyjnej i parkowania, budynki gospodarcze i garaże;
    - b) tereny rekreacyjno – wypoczynkowe i tereny zieleni.
2. Zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:



- 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynowej i działalności związanej z logistyką - nie mniej niż 3000m<sup>2</sup>;
  - b) dla zorganizowanych zespołów usługowo – handlowych składających się z indywidualnych, wydzielonych segmentów – nie mniej niż 500m<sup>2</sup> na każdy segment;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 10%;
- 3) powierzchnia zabudowy i utwardzeń - nie więcej niż 90%;
- 4) wysokość zabudowy - nie więcej niż 20m z możliwością zastosowania lokalnych dominant oraz wyższej wysokości dla obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do ich właściwego funkcjonowania i wynikających z wymagań technicznych;
- 5) zasady zagospodarowania i charakter zabudowy: nakaz tworzenia stref buforowych od bezpośrednio sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej;
- 6) parametry dotyczące usług: powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach - nie więcej niż 1000m<sup>2</sup>.
3. Ograniczenia dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:
  - 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz oddziałujących poza teren, do którego prowadzący działalność posiada prawo do dysponowania, zakaz nie dotyczy inwestycji niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich;
  - 2) dopuszcza się lokalizację zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii dla nowych oraz istniejących obiektów, w tym zmian w zakładach istniejących, pod warunkiem:
    - a) spełnienia wymogów zabezpieczeń na wypadek wystąpienia awarii, wynikających z przepisów odrębnych;
    - b) zachowania warunków oraz bezpiecznej odległości od siebie, od sąsiadujących obszarów przestrzeni publicznej i obiektów użyteczności publicznej, od zwartej zabudowy mieszkaniowej i zamieszkania zbiorowego, od obszarów objętych ochroną przyrody - zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie;
  - 3) lokalizacja nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii winna zostać poprzedzona analizą uwarunkowań, w szczególności przyrodniczych oraz dotyczących istniejącego zagospodarowania, w odniesieniu do zagrożenia, które może stwarzać zakład i jego wpływu na otoczenie;
  - 4) obowiązek przebudowy lub likwidacji rowów melioracyjnych i rolniczych systemów drenarskich przed przystąpieniem do zagospodarowania obszarów, w tym przed realizacją inwestycji liniowych; zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego i stosownie do możliwości wynikających z ich funkcjonowania.

#### IT - tereny infrastruktury technicznej.

1. Kierunek przeznaczenia terenów:
  - 1) dominujący: obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki, energii cieplnej, gazownictwa, telekomunikacji i gospodarki odpadami;
  - 2) uzupełniający:
    - a) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące, w tym z zakresu obsługi komunikacyjnej i parkowania, budynki gospodarcze i garaże;
    - b) tereny zieleni.
2. Zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:
  - 1) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 10%;
  - 2) powierzchnia zabudowy i utwardzeń - nie więcej niż 90%;



- 3) wysokość zabudowy - nie więcej niż 20m z możliwością zastosowania lokalnych dominant oraz wyższej wysokości dla obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do ich właściwego funkcjonowania i wynikających z wymagań technicznych.
3. Ograniczenia dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów: obowiązek przebudowy lub likwidacji rowów melioracyjnych i rolniczych systemów drenarskich przed przystąpieniem do zagospodarowania obszarów, w tym przed realizacją inwestycji liniowych; zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego i stosownie do możliwości wynikających z ich funkcjonowania.

#### **KP - tereny placów.**

1. Kierunek przeznaczenia terenów:
  - 1) dominujący: place publiczne z terenami zieleni urządzonej, miejscami rekreacyjno – wypoczynkowymi oraz miejscami organizacji plenerowych wydarzeń kulturalnych i społecznych;
  - 2) uzupełniający:
    - a) usługi towarzyszące;
    - b) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące, w tym z zakresu infrastruktury technicznej, obsługi komunikacyjnej i parkowania.
2. Zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:
  - 1) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 20%;
  - 2) powierzchnia zabudowy i utwardzeń - nie więcej niż 80%;
  - 3) wysokość zabudowy – nie więcej niż 3,5m z możliwością zastosowania wyższej wysokości dla obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do ich właściwego funkcjonowania i wynikających z wymagań technicznych;
  - 4) parametry dotyczące usług: powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach - nie więcej niż 10m<sup>2</sup>.
3. Ograniczenia dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:
  - 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz oddziałujących poza teren, do którego prowadzący działalność posiada prawo do dysponowania, zakaz nie dotyczy inwestycji niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich;
  - 2) zakaz przeznaczania terenu pod składowiska opału i odpadów, złomowiska, handel paliwami i gazem płynnym, usług dla potrzeb motoryzacji;
  - 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
  - 4) obowiązek przebudowy lub likwidacji rowów melioracyjnych i rolniczych systemów drenarskich przed przystąpieniem do zagospodarowania obszarów, w tym przed realizacją inwestycji liniowych; zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego i stosownie do możliwości wynikających z ich funkcjonowania.

#### **KS - tereny obsługi komunikacji samochodowej.**

1. Kierunek przeznaczenia terenów:
  - 1) dominujący: tereny obsługi komunikacji samochodowej: parkingi i garaże, w tym typu „parkuj i jedź”, stacje paliw, stacje obsługi samochodów i pętle autobusowe, miejsca obsługi podróżnych;
  - 2) uzupełniający:
    - a) usługi towarzyszące z zakresu handlu, gastronomii i hotelarstwa;
    - b) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące, w tym z zakresu infrastruktury technicznej i budynki gospodarcze;
    - c) tereny zieleni.
2. Zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:



- 1) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 10%;
  - 2) powierzchnia zabudowy i utwardzeń - nie więcej niż 90%;
  - 3) wysokość zabudowy – nie więcej niż 15m z możliwością zastosowania wyższej wysokości dla obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do ich właściwego funkcjonowania i wynikających z wymagań technicznych;
  - 4) parametry dotyczące usług: powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach - nie więcej niż 500m<sup>2</sup>.
3. Ograniczenia dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:
- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz oddziałujących poza teren, do którego prowadzący działalność posiada prawo do dysponowania, zakaz nie dotyczy inwestycji niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich;
  - 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
  - 3) obowiązek przebudowy lub likwidacji rowów melioracyjnych i rolniczych systemów drenarskich przed przystąpieniem do zagospodarowania obszarów, w tym przed realizacją inwestycji liniowych; zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego i stosownie do możliwości wynikających z ich funkcjonowania.

#### **S, G, Z, L, D - tereny dróg publicznych.**

1. Kierunek przeznaczenia terenów:
  - 1) dominujący: tereny dróg publicznych;
  - 2) uzupełniający:
    - a) drobne usługi towarzyszące z zakresu handlu i gastronomii oraz obiekty obsługi transportu samochodowego, o ile nie stworzy to zagrożenia ruchu drogowego;
    - b) zagospodarowanie towarzyszące, w tym z zakresu infrastruktury technicznej, parkingi oraz tereny zieleni ogólnodostępnej, o ile nie stworzy to zagrożenia ruchu drogowego.
2. Zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:
  - 1) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 10%;
  - 2) powierzchnia zabudowy i utwardzeń - nie więcej niż 90%;
  - 3) wysokość zabudowy - nie więcej niż 12m z możliwością zastosowania wyższej wysokości dla obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do ich właściwego funkcjonowania i wynikających z wymagań technicznych;
  - 4) parametry dotyczące usług: powierzchnia zabudowy dla usług handlu w oddzielnych budynkach - nie więcej niż 35m<sup>2</sup>.
2. Ograniczenia dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:
  - 1) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
  - 2) obowiązek przebudowy lub likwidacji rowów melioracyjnych i rolniczych systemów drenarskich przed przystąpieniem do zagospodarowania obszarów, w tym przed realizacją inwestycji liniowych; zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego i stosownie do możliwości wynikających z ich funkcjonowania.

#### **ZL, ZLL – tereny leśne i wskazane do zalesienia.**

1. Kierunek przeznaczenia terenów:
  - 1) dominujący:
    - a) tereny leśne;
    - b) tereny wskazane do zalesienia;
  - 2) uzupełniający:
    - a) tereny, obiekty i urządzenia związane z gospodarką leśną;



- b) terenowe obiekty i urządzenia związane z turystyką i rekreacją;
  - c) podziemne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska, napowietrzne linie energetyczne w istniejących korytarzach i wzdłuż dróg leśnych.
2. Zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów: powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 95%.
3. Ograniczenia dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:
- 1) zakaz zabudowy i infrastruktury technicznej w rezerwatach przyrody;
  - 2) zakaz przeznaczania terenu na cele nieleśne;
  - 3) lokalizacja obiektów i urządzeń oraz zagospodarowania terenu nie może kolidować z funkcją ochronną i przyrodniczą.

#### **Z – tereny zieleni naturalnej.**

1. Kierunek przeznaczenia terenów:
- 1) dominujący: tereny zieleni naturalnej nieurządzonej, stanowiące biologiczną obudowę rzek i rowów: użytki zielone, zbiorniki małej retencji, stawy hodowlane, nasadzenia nadwodne i nieużytki;
  - 2) uzupełniający:
    - a) terenowe obiekty i urządzenia związane z turystyką i rekreacją;
    - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.
2. Zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów: powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 95%.
3. Ograniczenia dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:
- 1) lokalizacja obiektów i urządzeń oraz zagospodarowania terenu nie może kolidować z funkcją ochronną i przyrodniczą;
  - 2) zakaz lokowania składowisk odpadów;
  - 3) zakaz budowy masztów dla stacji bazowych telefonii komórkowej.

#### **ZPL – tereny parków leśnych.**

1. Kierunek przeznaczenia terenów:
- 1) dominujący: tereny parków leśnych i tereny zieleni urządzonej;
  - 2) uzupełniający:
    - a) wody powierzchniowe;
    - b) obiekty i urządzenia terenowe związane ze sportem i rekreacją oraz obiekty małej architektury;
    - c) podziemne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.
2. Zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:
- 1) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 95%;
  - 2) powierzchnia zabudowy i utwardzeń - nie więcej niż 5%.
3. Ograniczenia dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:
- 1) nakaz zachowania i ochrony istniejących cennych powierzchni i form zagospodarowania zielenią urządzoną;
  - 2) lokalizacja obiektów i urządzeń oraz zagospodarowanie terenu nie może kolidować z funkcją ochronną, przyrodniczą, krajobrazową i rekreacyjną;
  - 3) zakaz budowy masztów dla stacji bazowych telefonii komórkowej.

#### **ZP – tereny zieleni urządzonej.**

1. Kierunek przeznaczenia terenów:
- 1) dominujący: tereny zieleni urządzonej;
  - 2) uzupełniający:
    - a) wody powierzchniowe;



- b) tereny, obiekty i urządzenia związane z turystyką i rekreacją, w tym pawilony ogrodowe, muszle koncertowe, amfiteatry, terenowe urządzenia sportu i rekreacji, miejsca organizacji plenerowych wydarzeń kulturalnych i społecznych oraz obiekty małej architektury;
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.
2. Zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:
- 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki - nie mniej niż 3000m<sup>2</sup>;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 70%;
  - 3) powierzchnia zabudowy i utwardzeń - nie więcej niż 30%;
  - 4) wysokość zabudowy - nie więcej niż 15m z możliwością zastosowania lokalnych dominant oraz wyższej wysokości dla obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do ich właściwego funkcjonowania i wynikających z wymagań technicznych;
3. Ograniczenia dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:
- 1) nakaz zachowania i ochrony istniejących cennych powierzchni i form zagospodarowania zielenią urządzoną;
  - 2) lokalizacja obiektów i urządzeń oraz zagospodarowania terenu nie może kolidować z funkcją ochronną, przyrodniczą i rekreacyjną;
  - 3) zakaz budowy masztów dla stacji bazowych telefonii komórkowej;
  - 4) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

#### ZD – tereny ogrodów działkowych.

1. Kierunek przeznaczenia terenów:
- 1) dominujący: tereny ogrodów działkowych;
  - 2) uzupełniający:
    - a) zabudowa towarzysząca na potrzeby użytkowników ogrodów działkowych związana z wypoczynkiem, rekreacją i z prowadzeniem upraw ogrodniczych, z wyłączeniem potrzeb mieszkaniowych i wykonywaniem działalności gospodarczej;
    - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.
2. Zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:
- 1) parametry dla działek ogrodowych i zabudowy towarzyszącej:
    - a) liczba działek w ogrodzie - nie mniej niż 50;
    - b) powierzchnia działki ogrodowej – nie mniej niż 300-500m<sup>2</sup>;
    - c) powierzchnia biologicznie czynna na działce ogrodowej - nie mniej niż 70%;
    - d) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 35m<sup>2</sup>;
    - e) wysokość zabudowy - nie więcej niż 5m;
  - 2) parametry dla niezbędnej zabudowy w postaci drobnych usług handlu oraz obiektów i urządzeń związanych z rekreacją:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 70%;
    - b) powierzchnia zabudowy i utwardzeń - nie więcej niż 30%;
    - c) wysokość zabudowy - nie więcej niż 5m z możliwością zastosowania lokalnych dominant oraz wyższej wysokości dla obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do ich właściwego funkcjonowania i wynikających z wymagań technicznych;
  - 3) zasady zagospodarowania i charakter zabudowy: zagospodarowanie ogrodów jako założeń parkowych z nasadzeniami szpalerowymi zieleni wysokiej izolującej wzdłuż ogrodzenia terenu oraz wzdłuż głównych alei ze stawami, oczkami wodnymi i wodami płynącymi.
3. Ograniczenia dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:
- 1) nakaz ochrony ogrodów działkowych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych;
  - 2) zakaz budowy masztów dla stacji bazowych telefonii komórkowej;



- 3) zakaz przeznaczania terenu pod składowiska opału i odpadów, złomowiska, handel paliwami i gazem płynnym, usług dla potrzeb motoryzacji;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 5) obowiązek przebudowy lub likwidacji rowów melioracyjnych i rolniczych systemów drenarskich przed przystąpieniem do zagospodarowania obszarów, w tym przed realizacją inwestycji liniowych; zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego i stosownie do możliwości wynikających z ich funkcjonowania.

### **ZC – tereny cmentarzy.**

#### **1. Kierunek przeznaczenia terenów:**

- 1) dominujący:
  - a) tereny cmentarzy;
  - b) w przypadku cmentarza w Nadarzynie dopuszcza się przeznaczenie fragmentu niezagospodarowanej części terenu na funkcje związane z obsługą cmentarza w postaci zabudowy usługowej z zakresu handlu, administracji i kamieniarstwa dla potrzeb cmentarza oraz obsługi komunikacyjnej, parkowania i zieleni;
- 2) uzupełniający:
  - a) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące w postaci:
    - kaplic cmentarnych i domów pogrzebowych;
    - zabudowy usługowej z zakresu handlu, administracji i kamieniarstwa dla potrzeb cmentarza;
    - innych niezbędnych obiektów i urządzeń związanych z pochówkiem zmarłych i obsługą cmentarzy;
  - b) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące, w tym z zakresu infrastruktury technicznej, obsługi komunikacyjnej i parkowania oraz tereny zieleni.

#### **2. Zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:**

- 1) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 20%;
- 2) powierzchnia zabudowy i utwardzeń - nie więcej niż 80%;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) dla zabudowy sakralnej - nie więcej niż 8m z możliwością zastosowania lokalnych dominant;
  - b) dla zabudowy usługowej - nie więcej niż 6m;
- 4) zasady zagospodarowania i charakter zabudowy:
  - a) cmentarze projektowane jako założenia parkowe z nasadzeniami szpalerowymi zieleni wysokiej wzdłuż głównych alei oraz zieleni izolującej wzdłuż ogrodzenia terenu;
  - b) powierzchnie grzebalne oraz kolumbaria zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) parametry dotyczące usług: powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach - nie więcej niż 100m<sup>2</sup>;

#### **3. Ograniczenia dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:**

- 1) zachowanie wymagań dotyczących stref ochrony sanitarnej wokół cmentarzy zgodnie z przepisami odrębnymi: 50m i 150m od jego granic;
- 2) w przypadku cmentarza w Nadarzynie dopuszcza się możliwość zmiany zasięgu stref ochrony sanitarnej pod warunkiem zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w ust. 1 pkt 1;
- 3) zachowanie wymagań prowadzenia pochówków wynikających z przepisów odrębnych.

### **R – tereny rolnicze z zabudową zagrodową.**

#### **1. Kierunek przeznaczenia terenów:**

- 1) dominujący: tereny rolnicze;



- 2) uzupełniający:
  - a) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwach w postaci budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących oraz innych budynków i urządzeń związanych z produkcją rolniczą i przetwórstwem rolno-spożywczym;
  - b) usługi agroturystyki;
  - c) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące, w tym z zakresu infrastruktury technicznej, obsługi komunikacyjnej i parkowania oraz tereny zieleni.
2. Zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:
  - 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki – nie mniej niż 10000m<sup>2</sup>;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 70%;
  - 3) powierzchnia zabudowy i utwardzeń - nie więcej niż 30%;
  - 4) wysokość zabudowy – nie więcej niż 12m z możliwością zastosowania wyższej wysokości dla obiektów i urządzeń technicznych związanych z produkcją rolniczą i przetwórstwem rolno-spożywczym niezbędnej do ich właściwego funkcjonowania i wynikającej z wymagań technicznych;
  - 5) zasady zagospodarowania i charakter zabudowy: nakaz lokalizowania nowej zabudowy w sąsiedztwie terenów zabudowanych i wzdłuż wykształconych ciągów komunikacyjnych.
3. Ograniczenia dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:
  - 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz oddziałujących poza teren, do którego prowadzący działalność posiada prawo do dysponowania, zakaz nie dotyczy inwestycji niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich;
  - 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
  - 3) obowiązek przebudowy lub likwidacji rowów melioracyjnych i rolniczych systemów drenarskich przed przystąpieniem do zagospodarowania obszarów, w tym przed realizacją inwestycji liniowych; zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego i stosownie do możliwości wynikających z ich funkcjonowania.

#### **R-1 – tereny rolnicze.**

1. Kierunek przeznaczenia terenów:
  - 1) dominujący:
    - a) tereny rolnicze;
    - b) sady;
    - c) łąki i pastwiska;
  - 2) uzupełniający:
    - a) tereny zieleni naturalnej i wód powierzchniowych;
    - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska;
    - c) drogi wewnętrzne.
3. Zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:
  - 1) ochrona istniejących zadrzewień, zakrzewień śródpolnych i użytków zielonych;
  - 2) wprowadzenie zadrzewień nowych glebochronnych.

#### **R-U – tereny produkcji rolniczej i przetwórstwa rolno-spożywczego.**

1. Kierunek przeznaczenia terenów:
  - 1) dominujący: tereny produkcji rolniczej i przetwórstwa rolno-spożywczego w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwach;
  - 2) uzupełniający:
    - a) usługi agroturystyki;



- b) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące, w tym z zakresu infrastruktury technicznej, obsługi komunikacyjnej i parkowania, budynki gospodarcze i garaże;
  - c) tereny zieleni.
2. Zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:
- 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki – nie mniej niż 10000m<sup>2</sup>;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 20% ;
  - 3) powierzchnia zabudowy i utwardzeń - nie więcej niż 80%;
  - 4) wysokość budynków - nie więcej niż 12m z możliwością zastosowania wyższej wysokości dla obiektów i urządzeń technicznych związanych z produkcją rolniczą i przetwórstwem rolno-spożywczym niezbędnej do ich właściwego funkcjonowania i wynikającej z wymagań technicznych.
3. Ograniczenia dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:
- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz oddziałujących poza teren, do którego prowadzący działalność posiada prawo do dysponowania, zakaz nie dotyczy inwestycji niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich;
  - 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
  - 3) obowiązek przebudowy lub likwidacji rowów melioracyjnych i rolniczych systemów drenarskich przed przystąpieniem do zagospodarowania obszarów, w tym przed realizacją inwestycji liniowych; zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego i stosownie do możliwości wynikających z ich funkcjonowania.

#### **W, W-Z – tereny wód powierzchniowych, w tym tereny kompleksu stawów z otoczeniem.**

1. Kierunek przeznaczenia terenów:
- 1) dominujący:
    - a) tereny wód powierzchniowych;
    - b) tereny kompleksu stawów z otoczeniem;
  - 2) uzupełniający:
    - a) urządzenia służące retencji;
    - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.
2. Zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów: powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 95%.
3. Ograniczenia dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów: zakaz budowy masztów dla stacji bazowych telefonii komórkowej.

#### **II. 3. Tereny wyłączone spod zabudowy.**

Do terenów wyłączonych spod zabudowy na terenie gminy zalicza się:

- tereny leśne i wskazane do zalesienia, oznaczone symbolami **ZL** i **ZLL**;
- tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolem **Z**;
- tereny parków leśnych, oznaczone symbolem **ZPL**;
- tereny wód powierzchniowych, w tym tereny kompleksu stawów z otoczeniem, oznaczone symbolami **W** i **W-Z**;
- tereny rolnicze, oznaczone symbolem **R-1**.

Wszelkie formy realizacji możliwych i niezbędnych inwestycji na powyższych terenach muszą być zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi wymienionych obszarów.

Ponadto studium ustala restrykcyjne ograniczenia w lokalizowaniu nowej zabudowy oraz specyficzne formy zagospodarowania na obszarach, do których zalicza się:

- tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem **ZP**;
- tereny cmentarzy, oznaczone symbolem **ZC**;
- tereny ogrodów działkowych, oznaczone symbolem **ZD**;



- tereny rolnicze z zabudową zagrodową, oznaczone symbolem **R**;
- tereny produkcji rolniczej i przetwórstwa rolno-spożywczego, oznaczone symbolem **R-U**.

Kolejne ograniczenia dotyczące możliwości lokalizacji zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych, występują w granicach:

- Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- stref ochronnych wokół cmentarzy;
- stref oddziaływania obiektów infrastruktury technicznej w tym strefy wokół linii i urządzeń elektroenergetycznych;
- stref ochronnych ujęć wody;
- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

#### **II. 4. Wytyczne do stosowania kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.**

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów, opisane w dziale II.2, należy traktować jako wielkości wyjściowe. Przy sporządzaniu planów miejscowych, każdorazowo należy przeanalizować uwarunkowania przestrzenne danego terenu w odpowiednim stopniu uszczegółowienia oraz dostosować podane wielkości do zamierzeń przyjętych założeń urbanistycznych i kompozycyjnych. W przypadkach uzasadnionych, w szczególności w odniesieniu do terenów istniejącej zabudowy, dopuszcza się modyfikację i indywidualne potraktowanie wskaźników przyjętych w studium na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto należy uściślić granice poszczególnych terenów o określonym przeznaczeniu i wskaźnikach dotyczących zagospodarowania z możliwością modyfikacji ustaleń studium w tym zakresie, z powodu czynników, o których mowa w dziale II.2. Granice terenów wyłączonych spod zabudowy należy doprecyzować, uwzględniając istniejące uwarunkowania, a w szczególności istniejącą zabudowę.

Maksymalna wysokość budynków podana dla poszczególnych terenów nie dotyczy wymienionych przypadków szczególnych oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności, masztów, silosów, zadaszeń nad trybunami, boiskami i terenowymi urządzeniami sportowymi oraz innych obiektów wynikających z technologii produkcji. W przypadku obiektów budowlanych o wysokości równej i większej od 50m n.p.t., zachodzi konieczność zgłoszenia planowanej inwestycji do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę w celu uzgodnienia lokalizacji oraz ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów.

W przypadku dopuszczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, remontu i przebudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej lub lokalizacji nowej funkcji mieszkalnej dla potrzeb własnych na terenach o kierunku przeznaczenia, który może generować uciążliwości dla zamieszkania lub w bezpośrednim sąsiedztwie takich terenów, a także w obszarach uciążliwości tras komunikacyjnych klasy głównej i ekspresowej, należy określić specyficzne warunki dla realizacji zabudowy mieszkaniowej, w tym stosowanie rozwiązań technicznych i materiałów o podwyższonych parametrach izolacyjności akustycznej, stref buforowych oraz zieleni izolacyjnej.

### **III. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.**

#### **III.1. Obszary i zasoby środowiska przyrodniczego gminy.**

System przyrodniczy Gminy Nadarzyn tworzą:

- 1) tereny i obiekty prawnie chronione, opisane w Tomie I opracowania:



- a) rezerваты przyrody;
- b) obszary chronionego krajobrazu;
- c) pomniki przyrody;
- 2) tereny i obiekty podstawowego systemu przyrodniczego:
  - a) budowa geologiczna i rzeźba terenu;
  - b) warunki geologiczno-gruntowe i gleby;
  - c) powietrze i klimat akustyczny;
  - d) wody powierzchniowe i podziemne;
  - e) kompleksy leśne;
  - f) tereny rolnicze;
  - g) tereny zieleni naturalnej, w tym łąki i obszary przybrzeżne zbiorników i cieków wodnych;
  - h) świat roślin i zwierząt;
- 3) tereny i obiekty wspomagające system przyrodniczy:
  - a) tereny zieleni urządzonej, w tym parki i skwery;
  - b) tereny ogrodów działkowych;
  - c) tereny cmentarzy;
  - d) tereny usług z dużym udziałem obszarów zielonych, w tym usług sportu i rekreacji, oświaty, kultury, kultu religijnego;
  - e) elementy przyrody typu zieleń przydrożna, aleje i grupy drzew.

### **III.2. Zasady ochrony obszarów i zasobów środowiska przyrodniczego gminy.**

Dla terenów i obiektów chronionych obowiązują przepisy odrębne, na mocy których zostały one utworzone.

Zasady ochrony terenów i obiektów podstawowego systemu przyrodniczego wynikają z przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska i przyrody.

Roll niniejszego studium dla powyższych obszarów i zasobów środowiska przyrodniczego jest ich wskazanie w obszarze gminy oraz przypisanie odpowiedniego kierunku przeznaczenia, poprzez zachowanie funkcji terenów, które nie mogą ulec zmianie lub wskazanie możliwych kierunków przekształceń, które będą zgodne z przepisami odrębnymi obowiązującymi dla odpowiednich elementów systemu przyrodniczego. Ponadto w stosunku do obszarów i obiektów objętych formami ochrony ustala się nakaz uwzględniania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ustaleń, nakazów i zakazów określonych w obowiązujących przepisach dotyczących ochrony przyrody oraz aktów prawnych, dotyczących wymienionych form ochrony przyrody.

Ponadto studium ustala poniższe zasady ochrony środowiska przyrodniczego:

- 1) nakaz stosowania zasad zrównoważonego rozwoju oraz ładu przestrzennego przy jednoczesnej realizacji rozwoju funkcji gospodarczych i społecznych zgodnie z potrzebami mieszkańców oraz poszanowaniem przyrody i dziedzictwa kulturowego;
- 2) umocnienie istniejących i wprowadzenie nowych struktur przyrodniczych w postaci terenów i obiektów wspomagających system przyrodniczy, o których mowa w rozdziale III.1. pkt. 3;
- 3) zachowanie i ochronę istniejących oraz budowę nowych ciągów przyrodniczych różnych kategorii oraz wykorzystywanie istniejących walorów środowiska do tworzenia nowych powiązań, szczególnie rangi lokalnej;
- 4) zachowanie stref zieleni wolnych od zabudowy wzdłuż rzek Utraty, Zimnej Wody i Głuskówki w obszarach obustronnie przyległych do ich brzegów o szerokości co najmniej 20m, a dla rowów melioracji podstawowej i oczek wodnych poza WOChK - w obszarach przyległych o szerokości co najmniej 5m - dla kształtowania powiązań przyrodniczo-krajobrazowych;
- 5) nakaz zapewnienia odpowiedniej rezerwy terenu na organizację pasów technologicznych dla eksploatacji rzek wzdłuż ich brzegów;



- 6) zachowanie w maksymalnym możliwym zakresie istniejącej zieleni na terenach zaplanowanych pod zagospodarowanie poprzez:
  - a) odpowiedni dobór nie kolidującej funkcji i rodzaju zabudowy jako inwestycji towarzyszących zieleni;
  - b) zagospodarowanie obszarów zieleni np. na cele rekreacyjno-wypoczynkowe związane z przeznaczeniem terenu;
  - c) wykorzystanie obszarów zieleni do spełnienia wymagań związanych z zapewnieniem odpowiedniego udziału powierzchni biologicznie czynnej przy realizacji inwestycji;
- 7) rozwój infrastruktury technicznej służącej ochronie środowiska (system gospodarki wodami powierzchniowymi, oczyszczalnie ścieków, rozbudowa systemu energetycznego) uwzględniający nowoczesne technologie;
- 8) rozbudowę infrastruktury technicznej w zakresie pełnej obsługi terenów budowlanych i ograniczenie zastosowania tymczasowych rozwiązań indywidualnych typu własne ujęcia wody, zbiorniki na ścieki, czy przydomowe oczyszczalnie;
- 9) likwidację lub ograniczanie emisji zanieczyszczeń, w tym poprzez wprowadzanie nowoczesnych technologii i odnawialnych źródeł energii;
- 10) ograniczenie zanieczyszczeń powstałych w tzw. „niskiej emisji”, czyli emisji pyłów i szkodliwych gazów pochodzącej z domowych pieców grzewczych, w których spalanie węgla odbywa się w nieefektywny sposób, poprzez:
  - a) ograniczenie stosowania wysokoemisyjnych paliw na rzecz paliw gazowych, olejowych i odnawialnych źródeł energii;
  - b) stosowanie energooszczędnych materiałów budowlanych;
  - c) wykonywanie termomodernizacji budynków;
- 11) ochronę przed hałasem;
- 12) ograniczenie wyznaczania nowych terenów inwestycyjnych i lokalizowania zabudowy w sposób rozproszony poprzez przeznaczanie pod budownictwo w pierwszej kolejności terenów z istniejącą zabudową, powodując jej zagęszczenie i uzupełnienie w najbliższym sąsiedztwie oraz terenów bezpośrednio sąsiadujących z obszarami już zagospodarowanymi;
- 13) lokalizowanie nowego zainwestowania przede wszystkim na terenach już wyposażonych w infrastrukturę techniczną i o glebach słabych klas bonitacyjnych na gruntach nieorganicznych;
- 14) ograniczenie inwestowania na terenach otwartych bezpośrednio przyległych do lasów;
- 15) lokalizowanie nowej zabudowy w odległości nie mniejszej niż 12m od granic lasu;
- 16) możliwość zmiany przeznaczenia terenów otwartych, po których odbywa się migracja zwierząt, pod warunkiem zapewnienia odpowiednich warunków dla zachowania tej migracji - poprzez utworzenie korytarzy ekologicznych wykorzystujących istniejące walory środowiska: cieki wodne, zadrzewienia śródpolne i inne, łączących obszary siedlisk zwierząt;
- 17) ograniczenie przekształceń obszarów podmokłych łąk i rejonów źródeł;
- 18) dostosowanie lokalizacji zabudowy do struktur hydrologicznych oraz dążenie do maksymalnego zatrzymania wód w granicach nieruchomości, np. poprzez rozsączanie miejscowe;
- 19) ograniczenie przekształceń dużych i zwartych kompleksów gruntów ornych, łąk i pastwisk oraz tworzenie warunków do rozwoju rolnictwa wielokierunkowego;
- 20) wprowadzanie rozwiązań izolacyjnych, w tym zieleni izolacyjnej, ekranów akustycznych i innych rozwiązań technicznych minimalizujących dla terenów szczególnie uciążliwych dla środowiska, w tym terenów komunikacji oraz terenów negatywnie wpływających na krajobraz gminy.



#### **IV. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.**

##### **IV.1. Przedmiot i cel ochrony.**

Na mocy przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy ustala się ochronę dla:

- 1) zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru i ich otoczenia;
  - 2) pozostałych zabytków nieruchomych znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji;
  - 3) zabytków archeologicznych,
- które zostały opisane w Tomie I niniejszego studium.

Celem tej ochrony jest:

- 1) zachowanie i utrzymanie w jak najlepszej kondycji dóbr dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym zabytkowych budynków, nieruchomości gruntowych, założeń urbanistycznych, historycznych układów przestrzennych miejscowości i śladów osadnictwa jako świadectwa historii i kultury dla współczesnych i przyszłych pokoleń;
- 2) zachowanie tożsamości historyczno-kulturowej, w tym poprzez ochronę krajobrazu kulturowego.

##### **IV.2. Wytyczne i zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.**

W studium ustala się następujące wytyczne i zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) dla obiektów i obszarów wpisanych do wojewódzkiego rejestru zabytków ustala się nakaz zagospodarowania terenu, prowadzenia badań i robót budowlanych oraz podejmowania innych działań przy zabytkach, na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) obowiązek zachowania i zapewnienia właściwego użytkowania obiektów o walorach zabytkowych;
- 3) nakaz ochrony zabytków w kontekście krajobrazu kulturowego i przestrzennych powiązań kulturowych, w tym z uwzględnieniem ograniczeń w zakresie zagospodarowania terenów położonych w sąsiedztwie obiektów zabytkowych poprzez:
  - a) zachowanie otwarcia widokowych;
  - b) wskazanie osi ekspozycji;
  - c) uczytelnienie głównych elementów historycznej kompozycji przestrzennej, w tym powiązań komunikacyjnych i przyrodniczych;
  - d) dostosowanie zagospodarowania na obszarach zabytkowych i w sąsiedztwie zabytków w sposób:
    - nie pogarszający stanu zachowania i wartości zabytku;
    - zharmonizowany z zabytkową zabudową poprzez dostosowanie do historycznej kompozycji układu, intensywności, charakteru, gabarytów, proporcji i materiałów zabudowy;
- 4) dla stref ochrony konserwatorskiej zabytków (stanowisk) archeologicznych obowiązek ustalenia szczegółowych granic i wytycznych na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z dopuszczeniem korekty ilości stanowisk i zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej, wynikającej z nowych odkryć, ustaleń lub uzupełnienia ewidencji.

##### **IV.3. Wytyczne i zasady dotyczące ochrony dóbr kultury współczesnej.**

W studium ustala się, że do obiektów o dużym znaczeniu kulturowym należy zaliczyć:

- 1) istniejące krzyże i kapliczki przydrożne;
- 2) istniejące pomniki i tablice pamiątkowe.



Zasady w zakresie działań i ochrony wskazanych jako dobro kultury współczesnej należy ustalić na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

## **V. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACJI.**

### **V.1. Elementy systemu komunikacji - układ drogowy.**

Docelowy układ drogowy Gminy Nadarzyn, uwzględniający zarówno elementy istniejące jak i planowane do przebudowy i budowy, stanowi:

- 1) układ podstawowy, zapewniający zewnętrzne powiązania gminy z Warszawą oraz z gminami sąsiadującymi, obejmujący:
  - a) drogi ekspresowe – drogę krajową Nr 8 tzw. „Trasę Katowicką” i Trasę „Salomea – Wolica”;
  - b) drogi główne - tzw. „Paszkowiankę” i drogę Nr 721;
  - c) drogi zbiorcze, w tym drogę Nr 720;
  - d) ważniejsze drogi lokalne i dojazdowe;
- 2) układ uzupełniający, zapewniający powiązania wewnątrz obszaru gminy i powiązania z układem podstawowym, tworzony poprzez pozostałe drogi lokalne i dojazdowe.

### **V.2. Kierunki rozwoju systemu komunikacji.**

Kierunki rozwoju systemu komunikacji drogowej zostały w sposób graficzny wskazane na rysunku studium i są zgodnie z ustaleniami dotyczącymi: kraju, województwa, powiatu i gminy, z wnioskami zarządców dróg oraz postulatami miejscowych władz i mieszkańców.

Ponadto dla rozwoju systemu ustala się:

- 1) podjęcie działań zmierzających do rozbudowy istniejącej sieci drogowej jako hierarchicznie złożonego układu, celem poprawy płynności ruchu, zwiększenia bezpieczeństwa i zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej dla istniejącego i planowanego zagospodarowania;
- 2) realizację nowych dróg lub fragmentów dróg dla wypełnienia brakujących powiązań komunikacyjnych;
- 3) przebudowę i modernizację istniejących dróg, z uwzględnieniem dostosowania ich parametrów technicznych do ich klasy i przeznaczenia, w zgodności z przepisami odrębnymi o drogach publicznych;
- 4) wyznaczanie przebiegu nowych dróg z uwzględnieniem stanu istniejącego – w dostosowaniu do cennej zabudowy i zieleni;
- 5) wprowadzanie nowoczesnych technologii celem zwiększania niezawodności systemu i obniżania jego awaryjności oraz ochrony środowiska;
- 6) modernizację lub wymianę wyeksploatowanych elementów sieci drogowej;
- 7) sposób realizacji i wyposażenie dróg gwarantujący:
  - a) minimalizowanie uciążliwości generowanych przez ich użytkowanie;
  - b) podniesienie jakości użytkowej i estetycznej przestrzeni;
  - c) prowadzenie zbiorowej komunikacji autobusowej dla wybranych dróg, w tym zapewnienie odpowiedniej szerokości i nośności nawierzchni jezdni, rezerwy terenu na przystanki i pętle autobusowe oraz miejsca na wiaty przystankowe i punkty obsługi pasażerów;
  - d) możliwość realizacji wydzielonych istotnych ścieżek rowerowych.

Na rysunku studium wyznaczono drogi klasy lokalnej i klasy wyższej oraz ważniejsze drogi dojazdowe. Dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg, szczególnie o znaczeniu drugorzędym, dla których decyzje o ich wyznaczeniu i przebiegu powinny być podejmowane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie bieżących wniosków zainteresowanych i potrzeb związanych z obsługą istniejącego i planowanego zagospodarowania.



Doprecyzowanie zasięgu oraz granic obszarów dróg nastąpi na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub dokumentacji projektowej dróg w wyniku analizy aktualnej ewidencji gruntów, aktualizacji map, dokładniejszej skali opracowania i analizy uwarunkowań, w tym z zakresu istniejącego zagospodarowania, ochrony środowiska, dóbr kultury i zabytków.

Ponadto w obszarze gminy dopuszcza się możliwość budowy publicznych tras komunikacji szynowej, celem zapewnienia - alternatywnych dla komunikacji kołowej - sprawnych połączeń ponadlokalnych z gminami sąsiadującymi oraz z Warszawą. Przebieg oraz parametry techniczne tych tras winny zostać dostosowane do istniejących uwarunkowań lokalnych.

### **V.3. Ustalenia dotyczące polityki parkingowej.**

W zakresie polityki parkingowej ustala się:

- 1) spełnienie potrzeb z zakresu parkowania dla inwestycji na terenie działki własnej;
- 2) dostosowanie sposobu parkowania i ilości miejsc postojowych do rodzaju przeznaczenia terenu, z uwzględnieniem następujących wskaźników:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny;
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny o powierzchni do 60m<sup>2</sup> i 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny o powierzchni powyżej 60m<sup>2</sup>;
  - c) dla usług handlu - 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - d) dla usług biurowo - administracyjnych – 25 miejsc parkingowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - e) dla usług finansowych - 4 miejsca parkingowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej;
  - f) dla usług zdrowia - 2 miejsca parkingowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej i minimum 2 miejsca parkingowe na 1 gabinet;
  - g) dla usług oświaty - 5 miejsc parkingowych na 10 zatrudnionych;
  - h) dla usług kultury - 2 miejsca parkingowe na 10 użytkowników jednocześnie;
  - i) dla usług gastronomicznych - 35 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;
  - j) dla obiektów zbiorowego zamieszkania - minimum 3 miejsca parkingowe na 100 łóżek;
  - k) dla usług sportu i rekreacji - 2 miejsca parkingowe na 10 użytkowników jednocześnie;
  - l) dla hurtowni – 5 miejsc parkingowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - m) dla targowisk - 35 miejsc parkingowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni targowej lub 1,5 miejsca parkingowego na stoisko;
  - n) dla produkcji – zależności od specyfiki działalności: 20 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych lub 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - o) dla magazynów - nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każdego zatrudnionego;
  - p) dla kościołów - 10 miejsc parkingowych na 100 użytkowników jednocześnie;
  - q) dla cmentarzy - 10 miejsc parkingowych na 1ha powierzchni cmentarza;
  - r) dla ogrodów działkowych - 2 miejsca parkingowe na 5 działek;
- 3) w uzasadnionych przypadkach, szczególnie dla działań inwestycyjnych związanych z istniejącą zabudową bądź specyfiką nowego zagospodarowania, dopuszcza się możliwość zastosowania innych wskaźników niż określone w pkt. 2;
- 4) w uzasadnionych przypadkach - w ograniczonym zakresie - możliwość organizacji miejsc postojowych dla inwestycji poza działką własną, w tym na terenach dróg i innych



terenach gminnych, pod warunkiem uzyskania stosownych zezwoleń i zachowania zgodności z przepisami odrębnymi;

- 5) możliwość organizacji ogólnodostępnych miejsc postojowych na terenach dróg, pod warunkiem możliwości terenowych i zachowania zgodności z przepisami odrębnymi;
- 6) obowiązek organizacji ogólnodostępnych miejsc postojowych i parkingów, w tym dla transportu ciężkiego, na terenach związanych z obsługą komunikacji samochodowej i terenach obsługi dróg szybkiego ruchu;
- 7) obowiązek organizacji ogólnodostępnych miejsc postojowych związanych z przestrzeniami i usługami publicznymi;
- 8) możliwość organizacji parkingów podziemnych, pod warunkiem nie powodowania konfliktu z planowanym kierunkiem przeznaczenia terenu, uwzględnieniem uwarunkowań i zachowania zgodności z przepisami odrębnymi.

#### **V.4. Kierunki rozwoju systemu komunikacji zbiorowej.**

W zakresie komunikacji zbiorowej ustala się:

- 1) obowiązek priorytetowego zapewnienia obsługi dla obszarów z istniejącym zagospodarowaniem, a w następnej kolejności obszarów planowanego zainwestowania;
- 2) utrzymanie obsługi komunikacyjnej zbiorowej gminy poprzez system linii autobusowych, w tym połączeń autobusowych z Warszawą i sąsiednimi gminami;
- 3) lokalizacje przystanków zapewniającą dojście piesze w granicach 500 – 1000m dla terenów, którym służą.

#### **V.5 Kierunki rozwoju systemu komunikacji rowerowej.**

W zakresie komunikacji rowerowej ustala się:

- 1) wyznaczenie ponadlokalnych ciągów rowerowych, uwzględniających szlaki turystyczne i powiązania przyrodnicze, w tym z Kampinoskim Parkiem Narodowym;
- 2) wyznaczenie lokalnych ciągów rowerowych zapewniających powiązania między rejonami mieszkalnymi i miejscami pracy, szkołami, terenami przestrzeni publicznych, usług i handlu;
- 3) wyposażenie przestrzeni związanych z komunikacją rowerową w miejsca do przechowywania i parkowania rowerów;
- 4) możliwość budowy nowych wydzielonych ścieżek rowerowych, w tym nie wyznaczonych na rysunku studium, w istniejących oraz w nowych drogach posiadających rezerwy terenowe lub dopuszczenie ruchu rowerowego wspólnie z ruchem pojazdów samochodowych na terenie dróg o mniejszym ruchu.

### **VI. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

#### **VI.1. Zaopatrzenie w wodę.**

##### **VI.1.1. Źródła wody.**

Źródłem wody dla Gminy Nadarzyn są zasoby z wód podziemnych czwartorzędowych i trzeciorzędowych występujących na jej terenie. Lokalne ujęcia, spięte w system z innymi ujęciami poza gminnymi, zapewniają pokrycie obecnych i prognozowanych potrzeb zaopatrzenia w wodę. Ponadto istnieją możliwości rozbudowy istniejących ujęć, w tym budowy w ich obszarze dodatkowych studni i przebudowy stacji uzdatniania wody oraz budowy nowych ujęć.

Źródłem systemu zaopatrzenia w wodę są:

- ujęcie w Nadarzynie;
- ujęcie w Walendowie;
- ujęcie w Młochowie (Bieliny);
- ujęcie w Woli Krakowskiej.



#### **VI.1.2. Ustalenia dotyczące rozwoju sieci wodociągowej.**

W celu zaspokojenia potrzeb związanych z zaopatrzeniem w wodę ustala się:

- 1) podjęcie działań zmierzających do rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej, celem zwiększenia jej dostępności dla istniejącego i planowanego zagospodarowania;
- 2) wprowadzanie nowoczesnych technologii celem zwiększania niezawodności systemu, obniżania jego awaryjności i strat;
- 3) modernizację lub wymianę wyeksploatowanych elementów sieci wodociągowej;
- 4) zapewnienie odpowiedniej ilości wody dla celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych oraz obsługi gospodarstw rolnych, za wyjątkiem podlewania dużych obszarów upraw;
- 5) dopuszczenie budowy indywidualnych lokalnych ujęć wody dla celów usług i produkcji, dla celów przeciwpożarowych oraz dla podlewania upraw wielkoobszarowych;
- 6) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody jako rozwiązań tymczasowych, do chwili wybudowania sieci wodociągowej;
- 7) lokalizowanie sieci, obiektów i urządzeń wodociągowych w miejscach dostępnych dla służb eksploatacyjnych zarządców sieci, na terenach gminnych lub Skarbu Państwa oraz w liniach rozgraniczających dróg, a w przypadku braku takiej możliwości na terenach o innym przeznaczeniu;
- 8) ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające ze stosownych decyzji administracyjnych dla następujących stref ochronny sanitarnej:
  - a) bezpośredniej - w promieniu 8-10m wokół studni w ujęciach zbiorowych;
  - b) pośredniej - zgodnie z rysunkiem studium dla ujęcia w Walendowie.

#### **VI.2. Kanalizacja sanitarna.**

##### **VI.2.1. Odbiorniki ścieków.**

Podstawowy system odprowadzenia i oczyszczania ścieków obsługujący obszar Gminy Nadarzyn oparty jest na sześciu niezależnych układach kanalizacyjnych z lokalnymi oczyszczalniami w Nadarzynie, Wolicy, Walendowie, Kostowcu i dwoma obiektami w Młochowie (w tym jeden obiekt w Młochowie - planowany). Dla oczyszczalni w Kostowcu przewiduje się w przyszłości rozbudowę do parametrów, które umożliwią dodatkowo obsługę terenów zewnętrznych graniczących z gminą. Teren wsi Parole korzysta natomiast z oczyszczalni w Kosowie w gminie Lesznowola.

Odbiornikiem oczyszczonych ścieków są rzeki Zimna Woda i Utrata oraz Rów Wolica.

System uzupełniający, na terenach zabudowy rozproszonej, gdzie nie występuje sieć kanalizacyjna, stanowią rozwiązania indywidualne w postaci szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których nieczystości systematycznie wywożone są do lokalnych oczyszczalni ścieków.

##### **VI.2.2. Ustalenia dotyczące rozwoju sieci kanalizacyjnej.**

W celu zaspokojenia potrzeb związanych z odprowadzeniem ścieków ustala się:

- 1) podjęcie działań zmierzających do rozbudowy istniejącej sieci kanalizacji grawitacyjnej z elementami kanalizacji ciśnieniowej, systemie rozdzielczym, celem zwiększenia jej dostępności dla istniejącego i planowanego zagospodarowania;
- 2) wprowadzanie nowoczesnych technologii celem zwiększania niezawodności systemu, obniżania jego awaryjności i dbałości o środowisko naturalne;
- 3) dla przepompowni i oczyszczalni ścieków stosowanie nowoczesnych systemów minimalizujących ich uciążliwość dla otoczenia;
- 4) modernizację lub wymianę wyeksploatowanych elementów sieci kanalizacyjnej;



- 5) dopuszczenie budowy indywidualnych rozwiązań w postaci szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe na obszarach, gdzie budowa systemów zbiorczych jest technicznie lub ekonomicznie nie uzasadniona;
- 6) dopuszczenie budowy indywidualnych rozwiązań w postaci przydomowych oczyszczalni na działkach o powierzchni co najmniej 2000m<sup>2</sup>, posiadających odpowiednie uwarunkowania, w tym z poziomem wód gruntowych poniżej 1,5m p.p.t;
- 7) lokalizowanie sieci, obiektów i urządzeń kanalizacyjnych w miejscach dostępnych dla służb eksploatacyjnych zarządców sieci, na terenach gminnych lub Skarbu Państwa oraz w liniach rozgraniczających dróg, a w przypadku braku takiej możliwości na terenach o innym przeznaczeniu.

### **VI.3. Odprowadzenie ścieków deszczowych.**

#### **VI.3.1. Odbiorniki ścieków.**

Budowa sieci kanalizacji deszczowej, związana z rozwojem sieci kanalizacji w systemie rozdzielczym, priorytetowo powinna dotyczyć obszarów zurbanizowanych, w tym terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i intensywnej jednorodzinnej, aktywności gospodarczej oraz komunikacji ponadlokalnej. Odbiornikiem oczyszczonych wód opadowych i roztopowych są rzeki Utrata i Zimna Woda, Rowy Mrówka i Wolica oraz inne rowy melioracyjne.

#### **VI.3.2. Ustalenia dotyczące odprowadzenia ścieków deszczowych.**

W zakresie odprowadzenia i oczyszczania ścieków deszczowych ustala się:

- 1) podjęcie działań zmierzających do budowy sieci kanalizacji deszczowej – priorytetowo na obszarach zurbanizowanych;
- 2) wprowadzanie nowoczesnych technologii celem zwiększania niezawodności systemu, obniżania jego awaryjności i dbałości o środowisko naturalne;
- 3) modernizację lub wymianę wyeksploatowanych elementów sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) lokalizowanie sieci, obiektów i urządzeń kanalizacyjnych w miejscach dostępnych dla służb eksploatacyjnych zarządców sieci, na terenach gminnych lub Skarbu Państwa oraz w liniach rozgraniczających dróg, a w przypadku braku takiej możliwości na terenach o innym przeznaczeniu;
- 5) zastosowanie odpowiednich rozwiązań odprowadzenia i gromadzenia ścieków deszczowych dla danego zagospodarowania, stosownie do wyniku bilansu wód opadowych, chłonności gruntu i warunków gruntowo-wodnych, w tym z zastosowaniem zbiorników retencyjnych, retencyjno-infiltracyjnych, studni chłonnych i systemów rozsączających;
- 6) możliwość wykorzystania istniejącego systemu opartego o rowy melioracyjne z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy oraz organizacji lokalnych układów odprowadzenia i retencji wód opadowych i roztopowych;
- 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni po ich oczyszczeniu z piasku, ze związków zawiesiny ogólnej i z substancji ropopochodnych do zbiorników akumulacyjno - odparowywalnych, do rowów melioracyjnych lub do kanalizacji deszczowej;
- 8) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych pochodzących z terenów nie zanieczyszczonych do gruntu na terenie własnej działki.

### **VI.4. Systemy energetyczne.**

#### **VI.4.1. Źródła energii.**

Źródłem zaopatrzenia gminy w energię elektryczną są istniejące stacje elektroenergetyczne 110/15kV zlokalizowane poza obszarem gminy na terenie Gminy



Tarczyn, Pruszków i Raszyn. Ponadto kolejnym źródłem jest planowana lokalna stacja 110/15kV „Nadarzyn” w Kajetanach wraz z linią zasilającą o napięciu 110kV.

Przez obszar gminy przebiega dwutorowa linia energetyczna o napięciu 220kV relacji Mory-Piaseczno, Mory-Kozienice. System uzupełniają pozostałe linie wysokich, średnich i niskich napięć wraz z niezbędnymi urządzeniami.

Zapotrzebowanie na energię elektryczną w gminie związane jest z jej zużyciem na cele tradycyjne: podgrzania wody użytkowej, oświetlenia, obsługi urządzeń związanych z funkcją mieszkaniową, usługową, produkcyjną i rolniczą, wentylacji i klimatyzacji oraz w niewielkim zakresie do ogrzewania pomieszczeń.

#### **VI.4.2. Ustalenia dotyczące rozwoju systemu energetycznego.**

W celu zaspokojenia potrzeb związanych z dostawą energii ustala się:

- 1) podjęcie działań zmierzających do rozbudowy istniejącego systemu elektroenergetycznego uwzględniającego:
  - a) odbudowę, rozbudowę, przebudowę, modernizację, remont i konserwację istniejących linii i stacji energetycznych;
  - b) budowę nowych linii i stacji energetycznych;
  - c) ewentualną budowę linii wielotorowych i wielonapięciowych po istniejącej trasie linii 220kV;
  - d) możliwość budowy linii elektroenergetycznych wysokich napięć jako wielotorowych oraz innych przesyłowych sieci o znaczeniu ponadlokalnym jako korytarza infrastrukturalnego związanego z przebiegiem drogi wojewódzkiej tzw. „Paszkowianki”;
- 2) wprowadzanie nowoczesnych technologii celem zwiększania niezawodności systemu, obniżania jego awaryjności i dbałości o środowisko naturalne;
- 3) modernizację lub wymianę wyeksploatowanych elementów sieci elektroenergetycznej;
- 4) lokalizowanie sieci, obiektów i urządzeń elektroenergetycznych w miejscach dostępnych dla służb eksploatacyjnych zarządców sieci, na terenach gminnych lub Skarbu Państwa oraz w liniach rozgraniczających dróg, a w przypadku braku takiej możliwości na terenach o innym przeznaczeniu;
- 5) zapewnienie odpowiedniej rezerwy terenowej dla sieci, obiektów i urządzeń elektroenergetycznych uwzględniającej ich lokalizację oraz strefy oddziaływania i obsługi technicznej, w tym w postaci:
  - a) pasa energetycznego o szerokości 50m dla linii 220kV (obustronnie po 25m od osi linii);
  - b) pasa energetycznego o szerokości 30m dla linii 110kV (obustronnie po 15m od osi linii);
  - c) pasa energetycznego o szerokości 10m dla linii 15kV (obustronnie po 5m od osi linii),w których obowiązują zasady i warunki dotyczące zagospodarowania (zabudowy, użytkowania terenu oraz sadzenia i pielęgnacji zieleni) wynikające z przepisów odrębnych prawa energetycznego;
- 6) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych.

Wytyczne dla pasa energetycznego linii 220kV:

- 1) zakaz realizacji budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu elektroenergetyki;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w pobliżu linii energetycznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu



elektroenergetyki;

- 4) zakaz kwalifikowania obszaru pasa energetycznego linii jako terenu związanego z działalnością gospodarczą właściciela linii;
- 5) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 5,5m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron).

Wytyczne dla pasa energetycznego linii 110kV: wszelkie ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zostaną określone po uprzednim uzgodnieniu danej inwestycji z zarządzającym.

## **VI.5. Zaopatrzenie w gaz.**

### **VI.5.1. Źródła gazu.**

Źródłem zaopatrzenia gminy w gaz są istniejące gazociągi średniego ciśnienia ze stacją zlokalizowaną poza obszarem gminy – w Jankach. Istniejąca sieć posiada rezerwy dla potrzeb socjalno-bytowych, grzewczych i technologicznych nowych odbiorców. Ze względu na brak istniejącej i planowanej sieci ciepłej dostarczany gaz musi spełniać pełne potrzeby wszystkich obecnych i potencjalnych odbiorców z zakresu ogrzewania pomieszczeń, podgrzania wody użytkowej oraz obsługi urządzeń związanych z funkcją mieszkaniową, usługową, produkcyjną i rolniczą.

### **VI.5.2. Ustalenia dotyczące rozwoju systemu gazowego.**

W celu zaspokojenia potrzeb związanych z dostawą gazu ustala się:

- 1) podjęcie działań zmierzających do rozbudowy istniejącego systemu sieci gazociągów;
- 2) modernizację lub wymianę wyeksploatowanych elementów sieci gazowej;
- 3) lokalizowanie sieci, obiektów i urządzeń gazowych w miejscach dostępnych dla służb eksploatacyjnych zarządców sieci, na terenach gminnych lub Skarbu Państwa oraz w liniach rozgraniczających dróg, a w przypadku braku takiej możliwości na terenach o innym przeznaczeniu;
- 4) zapewnienie odpowiedniej rezerwy terenowej dla sieci, obiektów i urządzeń gazowych uwzględniającej ich lokalizację oraz strefy oddziaływania i obsługi technicznej;
- 5) sieci, obiekty i urządzenia gazowe powinny spełniać warunki techniczne zgodne z właściwymi przepisami odrębnymi dotyczącymi sieci gazowych.

## **VI.6. Zaopatrzenie w ciepło.**

### **VI.6.1. Źródła ciepła.**

W obszarze Gminy Nadarzyn nie istnieje i nie jest planowana budowa sieci ciepłej, zatem źródłem ciepła dla systemów ogrzewania są źródła indywidualne.

### **VI.6.2. Ustalenia dotyczące systemu ciepłego.**

W celu zaspokojenia potrzeb związanych z gospodarką ciepłą ustala się:

- 1) wykorzystanie w indywidualnych źródła ciepła jako czynników grzewczych gazu, energii elektrycznej, paliw płynnych (w tym olei niskosiarkowych) najmniej szkodliwych dla środowiska;
- 2) wdrażanie do celów grzewczych systemów ekologicznych, w tym odnawialnych źródeł energii oraz energii słonecznej;
- 3) stosowanie ogrzewania kominkowego jedynie jako źródła dodatkowego;
- 4) wprowadzanie nowoczesnych technologii celem zwiększania wydajności systemów grzewczych, obniżania jego awaryjności i dbałości o środowisko naturalne;



- 5) modernizację lub wymianę systemów kotłowni węglowych na systemy zasilane paliwem ekologicznym.

## **VI.7. Systemy telekomunikacyjne.**

### **VI.7.1. Źródła systemu telekomunikacyjnego.**

Źródłem zaopatrzenia gminy w usługi telekomunikacyjne jest CA Nadarzyn wraz z centralami satelitowymi.

### **VI.7.2. Ustalenia dotyczące systemu telekomunikacyjnego.**

W celu zaspokojenia potrzeb związanych z usługami telekomunikacyjnymi ustala się:

- 1) podjęcie działań zmierzających do rozbudowy istniejącego systemu telekomunikacyjnego jako systemu zintegrowanego, połączonego z siecią wojewódzką i krajową, z zachowaniem wymogów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 2) wprowadzanie nowoczesnych technologii, w tym z zakresu szerokopasmowego dostępu do internetu, celem zwiększania niezawodności systemu, obniżania jego awaryjności i dbałości o środowisko naturalne;
- 3) modernizację lub wymianę wyeksploatowanych elementów sieci telekomunikacyjnej;
- 4) lokalizowanie sieci, obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych w miejscach dostępnych dla służb eksploatacyjnych zarządców sieci, na terenach gminnych lub Skarbu Państwa oraz w liniach rozgraniczających dróg, a w przypadku braku takiej możliwości na terenach o innym przeznaczeniu;
- 5) możliwość lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

## **VI.8. Usuwanie odpadów stałych.**

### **VI.8.1. Miejsca odbioru i utylizacji odpadów stałych.**

Stale odpady komunalne wytwarzane na terenie Gminy Nadarzyn nie są składowane w obszarze gminy, ich zagospodarowanie następuje zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi poprzez odbiór i przekazanie do instalacji przetwarzającej odpady. W studium nie planuje się wyznaczenie terenów dla składowisk odpadów i innych dodatkowych instalacji przetwarzających odpady.

### **VI.8.2. Ustalenia dotyczące gospodarki odpadami.**

W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) ograniczenie negatywnego oddziaływania odpadów na środowisko oraz maksymalny wzrost ich gospodarczego wykorzystania poprzez wprowadzanie nowoczesnych technologii gospodarki odpadami, uwzględniających:
  - a) selektywną zbiórkę odpadów;
  - b) odpowiednie do specyfiki czasowe przechowywanie i składowanie odpadów na działkach budowlanych przed ich odbiorem przez jednostki specjalistyczne;
  - c) minimalizację udziału odpadów ulegających biodegradacji kierowanych do składowania oraz odzysk odpadów;
  - d) unieszkodliwianie odpadów stosowne do ich rodzaju;
- 2) stosowanie czystych technologii produkcji;
- 3) zapobieganie powstawaniu tzw. „dzikich wysypisk” poprzez obowiązek objęcia wszystkich mieszkańców gminy zorganizowanym systemem odbioru odpadów;
- 4) przestrzeganie zasad lokalnego regulaminu utrzymania porządku i czystości w gminie.



## **VII. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO.**

Ustala się obszary, na których rozmieszczone będą priorytetowe inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, wymienione w pkt VII.1. Wybrane ważniejsze obiekty z zakresu oświaty, sportu, a także obiekty świetlic wiejskich wskazane zostały na rysunku studium, stanowiącym Załącznik Nr 4. Ponadto dopuszcza się możliwość lokalizacji na terenach budowlanych dodatkowych niezbędnych inwestycji celu publicznego, pod warunkiem zachowania zgodności z zaplanowanym dla tych terenów kierunkiem przeznaczenia.

### **VII.1. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.**

Ustala się następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) budowa nowych oraz rozbudowa i modernizacja istniejących sieci wodociągowych i kanalizacyjnych i obiektów towarzyszących;
- 2) budowa nowych oraz rozbudowa i modernizacja istniejących dróg gminnych;
- 3) budowa obiektów oświaty;
- 4) budowa obiektów ochrony zdrowia;
- 5) budowa obiektów sportowych;
- 6) realizacja zieleni parkowej i parków wiejskich w Parolach, w Młochowie i w Nadarzynie;
- 7) budowa obiektów świetlic wiejskich;
- 8) opieka nad obiektami wskazanymi do ochrony jako strefy ochrony konserwatorskiej.

### **VII.2. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zgodne z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i programów zawierających zadania rządowe.**

Ustala się następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1) w zakresie komunikacji drogowej:
  - a) rozbudowa drogi krajowej nr 8 tzw. „Trasy Katowickiej” – do parametrów drogi ekspresowej;
  - b) budowa krajowej drogi ekspresowej - Trasy Salomea – Wolica;
  - c) budowa drogi wojewódzkiej tzw. „Paszkwianki”;
  - d) budowa drogi powiatowej w Walendowie;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej: budowa układów przesyłowych energetyki - linii 110kV ze stacją elektroenergetyczną 110/15kV „Nadarzyn” w Kajetanach;
- 3) w zakresie obiektów służących ochronie środowiska: ochrona i utrzymywanie rezerwatów przyrody w Młochowie, Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i pomników przyrody;
- 4) w zakresie dziedzictwa kulturowego: ochrona i utrzymywanie zabytków wpisanych do rejestru zabytków oraz stref ochrony konserwatorskiej – stanowisk archeologicznych;
- 5) w zakresie gospodarki wodnej: budowa, ochrona i utrzymywanie obiektów związanych z gospodarką wodną – zbiorniki retencyjne w Strzeniówce, Walendowie i nad Utrą w rejonie wsi Parole i Woli Krakowiańskiej;
- 6) w zakresie celów obronności i bezpieczeństwa państwa: utrzymywanie obiektów im służących – siedziba Komisariatu Policji w Nadarzynie;
- 7) w zakresie celów bezpieczeństwa żeglugi powietrznej: utrzymywanie i ochrona lotniczych urządzeń naziemnych, w tym w szczególności radarów dozoru oraz ochrona przed zakłóceniami ich działania poprzez ograniczenie wysokości wszelkich obiektów lokalizowanych na terenie gminy do wysokości nie większej niż 160m n.p.m. oraz odpowiednie oznakowanie i zgłaszanie Prezesowi Urzędu Lotnictwa Cywilnego obiektów o wysokości od 100m n.p.m.



## **VIII. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE I DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**

### **VIII.1. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

#### **VIII.1.1. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.**

Na obszarze gminy nie wyznacza się terenów do przeprowadzenia scalenia i podziałów nieruchomości trybem określonym w ustawie o gospodarce nieruchomościami i nie przewiduje się wyznaczenia takich obszarów w planach miejscowych.

#### **VIII.1.2. Obszary przestrzeni publicznej.**

W studium wyznacza się następujące obszary przestrzeni publicznej, wyznaczone graficznie na rysunku studium:

- 1) teren usług w Strzeniówce przy ul. Działkowej;
- 2) teren usług w Nadarzynie przy ul. Żółwińskiej (GOS);
- 3) teren Placu Poniatowskiego w Nadarzynie;
- 4) teren parku w Nadarzynie;
- 5) teren usług w Starej Wsi przy skrzyżowaniu ul. Tarniny i ul. Brwinowskiej;
- 6) teren parku w Kajetanach;
- 7) teren usług w Kajetanach;
- 8) teren usług w Szamotach przy ul. Sportowej;
- 9) teren usług w Młochowie w obszarze parku zabytkowego.

Dla obszarów przestrzeni publicznej ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenów jako przestrzeni publicznych w oparciu o całościowe koncepcje zagospodarowania indywidualne dla danego terenu;
- 2) zagospodarowanie w postaci placów, parków wiejskich i skwerów z zielenią urządzoną;
- 3) dbałość o elementy kształtowania kompozycji przestrzennej, w tym:
  - a) obudowę placów w postaci zwartej zabudowy pierzejowej;
  - b) stosowanie otwarć, zamknięć i osi widokowych;
  - c) indywidualizację przestrzeni poprzez charakterystyczne elementy zagospodarowania terenu i architektury budynków;
  - d) stosowanie uzasadnionych kompozycyjnie i widokowo dominant i elementów zieleni;
- 4) tworzenie ciągów pieszych: spacerowo-handlowych i spacerowo-parkowych;
- 5) tworzenie miejsc rekreacji;
- 6) wyposażenie w elementy małej architektury i detalu urbanistycznego.

### **VIII.2. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.**

#### **VIII.2.1. Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.**

Obszary, dla których w studium zaplanowano kierunek przeznaczenia nie związany z produkcją rolną lub leśną, i które jednocześnie wymagają zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, są obszarami, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Orientacyjne granice tych obszarów zostały wyznaczone na rysunku studium, a doprecyzowanie ich zasięgu i granic nastąpi na etapie sporządzania planów miejscowych wraz ze stosownymi wnioskami do procedur związanych ze zmianą przeznaczenia. Uszczegółowienie może nastąpić w wyniku



analizy aktualnej ewidencji gruntów, aktualizacji map, w tym granic użytków oraz dokładniejszej skali opracowania.

#### **VIII.2.1. Polityka planistyczna.**

W chwili obecnej dla obszaru Gminy Nadarzyn obowiązuje kilkadziesiąt miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, sporządzanych dla różnej wielkości fragmentów poszczególnych miejscowości, a nawet dla pojedynczych działek ewidencyjnych. Duża ilość opracowań wynika z dynamicznie zmieniających się oczekiwań mieszkańców w zakresie rozwoju obszaru gminy oraz działań lokalnego samorządu, na bieżąco realizującego aktualne potrzeby w odniesieniu do polityki przestrzennej. Polityka prowadzona w taki sposób ma jednak również negatywne aspekty:

- powstaje zbyt obfity materiał trudny do codziennego wykorzystywania i oceny;
- często w przypadku małych obszarów powstają plany wyrywkowe, które spełniają wyłącznie indywidualne potrzeby wnioskodawców i które nie odnoszą się do potrzeb wyższego rzędu (np. właściwej regulacji dróg, czy też linii zabudowy wzdłuż tych dróg) ze względu na konieczność zachowania spójności z terenami sąsiednimi objętymi planami obowiązującymi;
- w świetle upływającego czasu i zmieniających się przepisów dokumenty sąsiadujących ze sobą planów miejscowych przyjmują różną formułę i budują problemy z zakresu interpretacji.

Gmina zamierza więc sporządzić nowe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, przyporządkowane oddzielnie dla każdej z wsi, obejmujące całościowo obszary w ich granicach administracyjnych, w terminach i w kolejności odpowiednio do aktualnych priorytetów i potrzeb. Celem takich działań jest uporządkowanie i ujednolicenie systemu aktów prawa miejscowego, a tym samym większa dbałość o ład przestrzenny.

### **IX. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.**

#### **IX.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna.**

W skład terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej wchodzi obszary rolne i obszary trwałych użytków zielonych.

Dla obszarów rolnych ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- 1) ochronę w jak największym zakresie gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych przed zmianą dotychczasowego sposobu użytkowania i przeznaczanie ich na cele nierolnicze;
- 2) szczególną dbałość o zachowanie funkcji rolniczej terenów tworzących duże kompleksy rolnicze, terenów położonych w ciągu regionalnych powiązań przyrodniczych, terenów otwartych zapewniających przewietrzenie oraz terenów zalewowych wzdłuż rzek Utraty i Zimnej Wody;
- 3) wykorzystanie terenu na cele produkcji rolniczej;
- 4) poprawianie wartości użytkowej gleb;
- 5) zapobieganie obniżania produktywności gleb;
- 6) rozwój rolnictwa ekologicznego;
- 7) zakaz lokalizowania uciążliwych obiektów inwentarskich z bezściółową technologią oraz obiektów szklarniowo - foliowych ogrzewanych węglem;
- 8) zwiększenie średniej wielkości gospodarstw;
- 9) zakaz odprowadzania ścieków do wód powierzchniowych, gruntowych i do gruntu;
- 10) zachowanie istniejącej sieci rowów melioracyjnych i rolniczych systemów drenarskich zapewniających prawidłowe funkcjonowanie odwodnienia i odbioru wód;
- 11) obowiązek przebudowy lub likwidacji rowów melioracyjnych i rolniczych systemów



drenarskich przed przystąpieniem do zagospodarowania obszarów, w tym przed realizacją inwestycji liniowych; zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego i stosownie do możliwości wynikających z ich funkcjonowania;

- 12) przestrzeganie zasad w zakresie kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla wyznaczonych w studium terenów rolniczych, rolniczych z zabudową zagrodową i produkcji rolniczej i przetwórstwa rolno-spożywczego.

Dla obszarów trwałych użytków zielonych ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- 1) ochronę w jak największym zakresie użytków zielonych przed zmianą dotychczasowego sposobu użytkowania i przeznaczanie ich na inne cele;
- 2) szczególną dbałość o zachowanie dotychczasowego przeznaczenia dla terenów położonych w ciągu regionalnych i lokalnych powiązań przyrodniczych, terenów otwartych zapewniających przewietrzenie oraz terenów zalewowych wzdłuż rzek Utraty i Zimnej Wody;
- 3) szczególną dbałość o zachowanie dotychczasowego przeznaczenia dla terenów pełniących funkcje wodochronne i wiatrochronne;
- 4) utrzymanie i rozwijanie istniejących kompleksów zadrzewień śródpolnych i obudowy cieków i zbiorników wodnych;
- 5) zakaz odprowadzania ścieków do wód powierzchniowych, gruntowych i do gruntu;
- 6) przestrzeganie zasad w zakresie kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla wyznaczonych w studium tereny zieleni chronionej.

## **IX.2. Leśna przestrzeń produkcyjna.**

W skład terenów leśnej przestrzeni produkcyjnej wchodzi obszary leśne i przeznaczone do zalesienia.

Dla obszarów leśnych ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- 1) ochronę w jak największym zakresie obszarów leśnych przed zmianą dotychczasowego sposobu użytkowania i przeznaczanie ich na inne cele z możliwością powiększenia ich zasięgu;
- 2) prowadzenie racjonalnej gospodarki leśnej z uwzględnieniem ochrony zwierząt;
- 3) możliwość tworzenie polan śródleśnych, cieków melioracyjnych i zbiorników wodnych;
- 4) zakaz odprowadzania ścieków do wód powierzchniowych, gruntowych i do gruntu;
- 5) ograniczenie stosowania środków chemicznych;
- 6) przestrzeganie zasad w zakresie kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla wyznaczonych w studium terenów leśnych i wskazanych do zalesienia.

## **X. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH.**

### **X.1. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią.**

W Gminie Nadarzyn występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczone na rysunku studium na podstawie opracowania Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie pt. „Studium dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej – Etap I dla rzeki Utraty oraz Etap II – dla rzeki Zimna Woda oraz Rokitnica”. Na obszarach tych występują zagrożenia wpływające bezpośrednio na ograniczenia w zagospodarowaniu oraz obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych prawa wodnego.



## **X.2. Obszary osuwania się mas ziemnych.**

W Gminie Nadarzyn nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

## **XI. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY.**

W Gminie Nadarzyn nie występują obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

## **XII. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH.**

W Gminie Nadarzyn nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej zgodnie z przepisami o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

## **XIII. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI.**

W Gminie Nadarzyn nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

## **XIV. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH.**

W Gminie Nadarzyn nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

## **XV. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM.**

Niniejszy dokument studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi kontynuację polityki przestrzennej swego poprzednika. Opracowanie zawiera aktualizację uwarunkowań, wynikającą z rozpoznania aktualnej sytuacji gminy i problemów związanych z jej rozwojem. Przyjęte kierunki oraz zasady rozwoju i zagospodarowania przestrzennego są spójne z ustaleniami zawartymi w poprzedniej edycji, z uwzględnieniem zmian wynikających przede wszystkim ze złożonych do studium wniosków oraz aktualizacji wynikającej z uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Opracowanie stanowi strategiczny dokument dla rozwoju przestrzennego gminy, będący podstawą koordynacji sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Niniejsze studium określa potrzeby i aspiracje lokalnej społeczności, w tym samorządu i inwestorów. Jednocześnie reguluje ono zjawiska dotyczące ochrony istniejących wartości przyrodniczych i kulturowych oraz możliwe kierunki zagospodarowania - wpływające na przestrzeń gminy.

Ustalenia określone w opracowaniu mają na celu:

- zapewnić rozwój gminy, zgody z zasadami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju;
- stymulować rozwój gminy, celem poprawy jakości życia jej mieszkańców;
- zapewnić możliwość realizacji ponadlokalnych i lokalnych inwestycji celu publicznego;
- współrealizować lokalne programy rozwoju i zadania inwestycyjne;
- zapewnić rozwój niezbędnej infrastruktury dla istniejących i planowanych inwestycji;
- zapewnić współdziałanie samorządu gminy z samorządem powiatowym, wojewódzkim i krajowym z zakresu zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do relacji i powiązań zewnętrznych.