**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW**

**ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO   
GMINY NADARZYN**

**TOM II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**Załącznik nr 3**

**do Uchwały Nr XLII/420/2014 Rady Gminy Nadarzyn   
z dnia 26 marca 2014 r.**

**Uchwały Nr XXI.262.2016 Rady Gminy Nadarzyn**

**z dnia 31 sierpnia 2016 r.**

**i Uchwały Nr …………………** **Rady Gminy Nadarzyn**

**z dnia …………….. 2022 r.**



**KAD Architekci Sp. z o.o.**

**Warszawa 2014 / 2016 / 2022**

Skład zespołu:

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

mgr inż. arch. Katarzyna Rutkowska-Dorn

mgr inż. arch. Dorota Fronczyk

**SPIS TREŚCI:**

**I. WSTĘP**……………………………………………………………………….……………..........4

I.1. Przedmiot i podstawa opracowania …………………………………………………………4

I.2. Główne założenia i cele polityki przestrzennej ………..……………………………...........4

**II. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W**

**PRZEZNACZENIU TERENÓW – KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZACE**

**ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY**

**WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY ORAZ WYTYCZNE DO ICH STOSOWANIA W**

**MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO** ……………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…..…23

**III. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW,**

**OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**……………………………. 24

III.1. Obszary i zasoby środowiska przyrodniczego gminy……………………………...….. 24

III.2. Zasady ochrony obszarów i zasobów środowiska przyrodniczego gminy.………..... 25

**IV. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW**

**ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**…………………………………………...…… 26

IV.1. Przedmiot i cel ochrony………………………………………………………………...… 26

IV.2. Wytyczne i zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków..…..…. 27

IV.3. Wytyczne i zasady dotyczące ochrony dóbr kultury współczesnej. ..…………….…. 27

**V. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACJI**………………………….....…….… 27

V.1. Elementy systemu komunikacji - układ drogowy..............................................…..…. 27

V.2. Kierunki rozwoju systemu komunikacji...…………………………………………...….… 28

V.3. Ustalenia dotyczące polityki parkingowej…………………………….....……………..… 28

V.4. Kierunki rozwoju systemu komunikacja zbiorowej……………………………...…….… 29

V.5 Kierunki rozwoju systemu komunikacji rowerowej...........................................……..… 30

**VI. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**...……………………….…30

VI.1. Zaopatrzenie w wodę....………………………………………………………………….… 30

VI.1.1. Źródła wody....…………………………………………………………………………..… 30

VI.1.2. Ustalenia dotyczące rozwoju sieci wodociągowej...…………………………………… 30

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...………………………………………….……..…31

VI.3.1. Odbiorniki ścieków...………………………………………………………………………...31

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...……………………….….… 32

VI.5. Zaopatrzenie w gaz...……………………………………………………………………..… 33

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 cieplnego...………………………….……………….…. 34

VI.7. Systemy telekomunikacyjne...…………………………….………………………….......…34

VI.7.1. Źródła systemu telekomunikacyjnego...…………………………….……………..…... 34

VI.7.2. Ustalenia dotyczące systemu telekomunikacyjnego...…………………………..….... 34

VI.8. Usuwanie odpadów stałych...……………………………………………………………... 35

VI.8.1. Miejsca odbioru i utylizacji odpadów stałych………………………….…………………35

VI.8.2. Ustalenia dotyczące gospodarki odpadami...…………………………………………. 35

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

**PUBLICZNEGO**...…………………………….…………………………………………………… 35

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

lokalnym...…………………………….……………………………………………………………. 35

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...………………………….……. 36

**VIII. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE I DLA**

**KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY**

**ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**...…………………………….………….……..36

VIII.1. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego...…………………………………………………….……... 36

VIII.1.1. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości……….... 36

VIII.1.2. Obszary przestrzeni publicznej...…………………..…………………………………... 36

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...…………………..…………………………………………….... 37

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

**PRODUKCYJNEJ**...……………………………………………………………………..…..…… 38

IX.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna...……………………………………………………...... 38

IX.2. Leśna przestrzeń produkcyjna...…………………………………………………………… 39

**X. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY**

**OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH.**...……………………………………………………………..39

X.1. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią...…………………………..………………. 39

X.2. Obszary osuwania się mas ziemnych...……………………………………………...……. 39

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

**FILAR OCHRONNY.**...…………………………...……………………………………………….. 39

**XII.OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE.**...……………………...39

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

**REKULTYWACJI.**...……………………………………………………………………………….. 40

**XIV. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH.**...……………..40

**XV. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM**…….40

**SPIS RYSUNKÓW:**

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

1. **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 DOTYCZACE**

**ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY**

**WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY ORAZ WYTYCZNE 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** - tereny wód powierzchniowych.

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 ponadlokanych;

 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;

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 1500 m2;

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

15 m;

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.

3. Ograniczenia dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:

1) zakaz lokalizacji usług konfliktowych w stosunku do zabudowy mieszkaniowej,

a zwłaszcza wymagających ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t, 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;

4) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych

awarii;

5) obowiązek przebudowy lub likwidacji rolniczych systemów drenarskich i rowów

melioracyjnych (z dopuszczeniem przeniesienia rowów w linie rozgraniczające dróg lub

w granice działki) - 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:

Obraz zawierający stół

Opis wygenerowany automatycznie

Obraz zawierający stół

Opis wygenerowany automatycznie

2) zasady zagospodarowania i charakter zabudowy dla zorganizowanych osiedli

mieszkaniowych:

a) ilość budynków w zorganizowanym osiedlu mieszkaniowym – nie mniej niż 5 dla zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej;

b) zorganizowane osiedle mieszkaniowe musi stanowić zespół budynków

mieszkalnych o ujednoliconej formie architektonicznej, podlegających wspólnemu

opracowaniu projektowemu, zapewniającemu wyposażenie w niezbędną

infrastrukturę techniczną i komunikacyjną;

c) 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);

d) indywidualizacja poprzez charakterystyczne elementy zagospodarowania terenu i architektury zespołu budynków;

3) parametry dotyczące usług:

a) powierzchnia sprzedaży dla wbudowanych usług handlu - nie więcej niż 100 m2;

b) powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach - nie więcej niż 500 m2, a w Strzeniówce na terenie U położonym wzdłuż drogi klasy głównej – nie więcej niż 1000 m2.

3. Ograniczenia dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:

1) zakaz lokalizacji usług konfliktowych w stosunku do zabudowy mieszkaniowej, a

zwłaszcza wymagających ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t, 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;

2) 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;

5) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych

awarii;

6) obowiązek przebudowy lub likwidacji rolniczych systemów drenarskich i rowów

melioracyjnych (z dopuszczeniem przeniesienia rowów w linie rozgraniczające dróg lub

w granice działki) - 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.

4. Dopuszcza się zachowanie funkcji rolniczej.

**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 1000 m2;

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej w Strzeniówce

- nie mniej niż 1000 m2;

c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej w Strzeniówce -

nie mniej niż 1000 m2;

d) dla zabudowy usługowej w Starej Wsi - nie mniej niż 2000 m2;

2) powierzchnia biologicznie czynna:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - nie mniej niż 50 %;

b) dla zabudowy usługowej w Starej Wsi - nie mniej niż 30 %;

3) powierzchnia zabudowy i utwardzeń:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - nie więcej niż 50 %;

b) dla zabudowy usługowej w Starej Wsi - nie więcej niż 70 %;

4) wysokość zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Starej Wsi - nie więcej niż 12 m;

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Strzeniówce – nie więcej niż 9,5 m;

c) dla zabudowy usługowej w Starej Wsi - nie więcej niż 12 m z możliwością

zastosowania lokalnych dominant;

5) parametry dotyczące usług:

a) powierzchnia sprzedaży dla wbudowanych usług handlu - nie więcej niż 100 m2;

b) powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach w Starej Wsi - nie więcej niż 500 m2;

3. Ograniczenia dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:

1) zakaz lokalizacji usług konfliktowych w stosunku do zabudowy mieszkaniowej, a

zwłaszcza wymagających ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t, 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;

3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych

awarii;

4) obowiązek przebudowy lub likwidacji rolniczych systemów drenarskich i rowów

melioracyjnych (z dopuszczeniem przeniesienia rowów w linie rozgraniczające dróg lub

granice działki) - 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 1500 m2;

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej w Strzeniówce - nie

mniej niż 1000 m2;

c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej w Strzeniówce - nie mniej niż 1000 m2;

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 12 m;

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Strzeniówce – nie więcej niż 9,5 m;

5) parametry dotyczące usług wbudowanych: powierzchnia sprzedaży dla

wbudowanych usług handlu - nie więcej niż 100 m2.

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 3,5 t,

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 rolniczych systemów drenarskich i rowów

melioracyjnych (z dopuszczeniem przeniesienia rowów w linie rozgraniczające dróg lub

w granice działki) - 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 1000 m2;

2) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 50 %;

3) powierzchnia zabudowy i utwardzeń - nie więcej niż 50 %;

4) wysokość zabudowy mieszkaniowej – nie więcej niż 9,5 m;

5) parametry dotyczące usług wbudowanych: powierzchnia sprzedaży dla

wbudowanych usług handlu - nie więcej niż 100 m2.

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 3,5 t,

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 rolniczych systemów drenarskich i rowów

melioracyjnych (z dopuszczeniem przeniesienia rowów w linie rozgraniczające dróg lub

w granice działki) - 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-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 12 m;

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:

- zaleca się kształtowanie 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 zaleca się lokalizację zabudowy usługowej lub

wbudowanych usług w budynki o innym przeznaczeniu co najmniej w ich partery;

b) powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach - nie więcej niż 500 m2.

3. Ograniczenia dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:

1) zakaz lokalizacji usług konfliktowych w stosunku do zabudowy mieszkaniowej, a

zwłaszcza wymagających ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t, 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;

3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia

poważnych awarii;

4) obowiązek przebudowy lub likwidacji rolniczych systemów drenarskich i rowów

melioracyjnych (z dopuszczeniem przeniesienia rowów w linie rozgraniczające dróg

lub w granice działki) - 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 biologicznie czynna:

a) dla zabudowy usługowej - nie mniej niż 20 %;

b) dla zabudowy mieszkaniowej na potrzeby wspólnoty samorządowej – nie mniej niż 25 %;

2) powierzchnia zabudowy i utwardzeń:

a) dla zabudowy usługowej - nie więcej niż 80 %;

b) dla zabudowy mieszkaniowej na potrzeby wspólnoty samorządowej – nie więcej niż 75 %;

3) wysokość zabudowy:

a) dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej na potrzeby wspólnoty samorządowej – nie więcej niż 15 m;

b) dla usług sakralnych – nie więcej niż ;

c) możliwość zastosowania lokalnych dominant.

3. Ograniczenia dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:

1) zakaz lokalizacji usług konfliktowych w stosunku do zabudowy mieszkaniowej, a

zwłaszcza wymagających ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t, 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;

4) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych

awarii;

5) obowiązek przebudowy lub likwidacji rolniczych systemów drenarskich i rowów

melioracyjnych (z dopuszczeniem przeniesienia rowów w linie rozgraniczające dróg lub

w granice działki) - 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 3000 m2;

b) dla zorganizowanych zespołów usługowo – handlowych składających się z indywidualnych, wydzielonych segmentów – nie mniej niż 200 m2 na każdy segment;

2) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 20 %, a dla terenów bezpośrednio

przylegających do Al. Katowickiej - nie mniej niż 5 %;

3) powierzchnia zabudowy i utwardzeń - nie więcej niż 80 %;

4) wysokość zabudowy - nie więcej niż 20 m, a na terenie Wolicy w obszarze handlu o

powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 - nie więcej niż 35 m, 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 powyżej 2000 m2 dla usług

handlu w oddzielnych budynkach wyłącznie na terenie Wolicy w obszarze wskazanym na

rysunku studium.

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;

2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych

awarii;

3) obowiązek przebudowy lub likwidacji rolniczych systemów drenarskich i rowów

melioracyjnych (z dopuszczeniem przeniesienia rowów w linie rozgraniczające dróg lub

w granice działki) - 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 3000 m2;

b) dla zorganizowanych zespołów usługowo – handlowych składających się z

indywidualnych, wydzielonych segmentów – nie mniej niż 500 m2 na każdy

segment;

2) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 10 %; a dla terenów bezpośrednio

przylegających do Al. Katowickiej - nie mniej niż 5 %;

3) powierzchnia zabudowy i utwardzeń - nie więcej niż 90 %;

4) wysokość zabudowy - nie więcej niż 20 m 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.

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;

2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych

awarii;

3) obowiązek przebudowy lub likwidacji rolniczych systemów drenarskich i rowów

melioracyjnych (z dopuszczeniem przeniesienia rowów w linie rozgraniczające dróg lub

w granice działki) - 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 i wód powierzchniowych, w tym zbiorniki retencyjne.

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 20 m 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 rolniczych systemów drenarskich i rowów melioracyjnych (z

dopuszczeniem przeniesienia rowów w linie rozgraniczające dróg lub w granice działki) -

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 3,5 m 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 10 m2.

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;

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 rolniczych systemów drenarskich i rowów

melioracyjnych (z dopuszczeniem przeniesienia rowów w linie rozgraniczające dróg lub

w granice działki) - 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 15 m 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 500 m2.

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;

2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych

awarii;

3) obowiązek przebudowy lub likwidacji rolniczych systemów drenarskich i rowów

melioracyjnych (z dopuszczeniem przeniesienia rowów w linie rozgraniczające dróg lub

w granice działki) - 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 12 m 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 35 m2.

3. Ograniczenia dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:

1) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych

awarii;

2) obowiązek przebudowy lub likwidacji rolniczych systemów drenarskich i rowów

melioracyjnych (z dopuszczeniem przeniesienia rowów w linie rozgraniczające dróg lub

w granice działki) - 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 chronionej.

1. Kierunek przeznaczenia terenów:

1) dominujący: tereny zieleni chronionej 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 3000 m2;

2) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 70 %;

3) powierzchnia zabudowy i utwardzeń - nie więcej niż 30 %;

4) wysokość zabudowy - nie więcej niż 15 m 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 300-500 m2;

c) powierzchnia biologicznie czynna na działce ogrodowej - nie mniej niż 70 %;

d) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 35 m2;

e) wysokość zabudowy - nie więcej niż 5 m;

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 5 m 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 rolniczych systemów drenarskich i rowów

melioracyjnych (z dopuszczeniem przeniesienia rowów w linie rozgraniczające dróg lub

w granice działki) - 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 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 8 m z możliwością zastosowania lokalnych dominant;

b) dla zabudowy usługowe - nie więcej niż 6 m;

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 100 m2;

3. Ograniczenia dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:

1) zachowanie wymagań dotyczących stref ochrony sanitarnej wokół cmentarzy zgodnie z

przepisami odrębnymi: 50 m i 150 m od jego granic;

2) 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 ogrodniczych 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 biologicznie czynna - nie mniej niż 70 %;

2) powierzchnia zabudowy i utwardzeń - nie więcej niż 30 %;

3) wysokość zabudowy – nie więcej niż 12 m 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;

4) 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;

2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych

awarii;

3) obowiązek przebudowy lub likwidacji rolniczych systemów drenarskich i rowów

melioracyjnych (z dopuszczeniem przeniesienia rowów w linie rozgraniczające dróg lub

w granice działki) - 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.

**R1** – tereny rolnicze

1. Kierunek przeznaczenia terenów:

1) dominujący:

a) tereny rolnicze;

b) sady;

c) łąki i pastwiska;

d) w wybranych lokalizacjach na etapie MPZP - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych w postaci budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących oraz innych budynków i urządzeń związanych z produkcją rolniczą i przetwórstwem rolno-spożywczym o parametrach zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów R;

2) uzupełniający:

a) tereny zieleni naturalnej i wód powierzchniowych;

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska;

c) drogi wewnętrzne.

2. 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 ogrodniczych;

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 biologicznie czynna - nie mniej niż 20 % ;

2) powierzchnia zabudowy i utwardzeń - nie więcej niż 80 %;

3) wysokość budynków - nie więcej niż 12 m 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;

2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych

awarii;

3) obowiązek przebudowy lub likwidacji rolniczych systemów drenarskich i rowów

melioracyjnych (z dopuszczeniem przeniesienia rowów w linie rozgraniczające dróg lub

w granice działki) - 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** – tereny wód powierzchniowych.

1. Kierunek przeznaczenia terenów: tereny wód powierzchniowych.

2. Ograniczenia dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów: ustala się ochronę dla

terenów wód powierzchniowych jako elementów systemu przyrodniczego gminy;

dopuszcza się zagospodarowanie z zakresu urządzeń wodnych i urządzeń służących

retencji oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska – pod

warunkiem spełnienia przepisów odrębnych ochrony środowiska i prawa wodnego.

**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 chronionej, oznaczone symbolem **Z**;
* tereny parków leśnych, oznaczone symbolem **ZPL**;
* tereny wód powierzchniowych, oznaczone symbolami **W**;

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** oraz **R-1**;
* 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, w tym dominant 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. Wysokość w

powyższe szczególnych przypadkach należy doprecyzować na etapie sporządzania planu

miejscowego.

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) rezerwaty 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 elementy 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.

Rolą 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

Głoskówki 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

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 źródlisk;

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 zielni 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 ZABYTKÓW**

**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

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 otwarć 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 szerokość i nośność 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

drugorzędnym, 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 60 m2 i 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny o

powierzchni powyżej 60 m2;

c) dla usług handlu - 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m2 powierzchni

użytkowej;

d) dla usług biurowo - administracyjnych – 25 miejsc parkingowych na 1000 m2

powierzchni użytkowej;

e) dla usług finansowych - 4 miejsca parkingowe na 100 m2 powierzchni użytkowej

podstawowej;

f) dla usług zdrowia - 2 miejsce parkingowe na 100 m2 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 1000 m2 powierzchni użytkowej;

m) dla targowisk - 35 miejsc parkingowych na 1000 m2 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 100 m2 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 1 ha 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;

1. utrzymanie obsługi komunikacyjnej zbiorowej gminy poprzez system linii

autobusowych, w tym połączeń autobusowych z Warszawą i sąsiednimi gminami;

1. lokalizacje przystanków zapewniającą dojście piesze w granicach 500 – 1000 m

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;

1. wyznaczenie lokalnych ciągów rowerowych zapewniających powiązania między

rejonami mieszkalnymi i miejscami pracy, szkołami, terenami przestrzeni publicznych,

usług i handlu;

1. wyposażenie przestrzeni związanych z komunikacją rowerową w miejsca do

przechowywania i parkowania rowerów;

1. możliwość budowy nowych wydzielonych ścieżek rowerowych, w tym niewyznaczonych 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 Krakowianskiej.

**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;

1. wprowadzanie nowoczesnych technologii celem zwiększania niezawodności

systemu, obniżania jego awaryjności i strat;

1. modernizację lub wymianę wyeksploatowanych elementów sieci wodociągowej;
2. zapewnienie odpowiedniej ilości wody dla celów bytowo-gospodarczych,

przeciwpożarowych oraz obsługi gospodarstw rolnych, za wyjątkiem podlewania

dużych obszarów upraw;

1. dopuszczenie budowy indywidualnych lokalnych ujęć wody dla celów usług i

produkcji, dla celów przeciwpożarowych oraz dla podlewania upraw

wielkoobszarowych;

1. dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody jako rozwiązań

tymczasowych, do chwili wybudowania sieci wodociągowej;

1. 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;

1. ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające ze stosownych decyzji

administracyjnych dla następujących stref ochronny sanitarnej:

1. bezpośredniej - w promieniu 8-10 m wokół studni w ujęciach zbiorowych;
2. 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;

1. wprowadzanie nowoczesnych technologii celem zwiększania niezawodności

systemu, obniżania jego awaryjności i dbałości o środowisko naturalne;

1. dla przepompowni i oczyszczalni ścieków stosowanie nowoczesnych systemów

minimalizujących ich uciążliwości dla otoczenia;

1. modernizację lub wymianę wyeksploatowanych elementów sieci kanalizacyjnej;
2. dopuszczenie budowy indywidualnych rozwiązań w postaci szczelnych zbiorników

bezodpływowych na nieczystości ciekłe na obszarach, gdzie budowa systemów

zbiorczych jest technicznie lub ekonomicznie nie uzasadniona;

1. dopuszczenie budowy indywidualnych rozwiązań w postaci przydomowych

oczyszczalni na działkach o powierzchni co najmniej 2000 m2, posiadających

odpowiednie uwarunkowania, w tym z poziomem wód gruntowych poniżej 1,5 m

p.p.t;

1. 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;

1. wprowadzanie nowoczesnych technologii celem zwiększania niezawodności

systemu, obniżania jego awaryjności i dbałości o środowisko naturalne;

1. modernizację lub wymianę wyeksploatowanych elementów sieci kanalizacji

deszczowej;

1. 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;

1. 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;

1. możliwość wykorzystania istniejącego systemu opartego o rowy melioracyjne z

dopuszczeniem ich przebudowy, rozbudowy, przeniesienia w linie rozgraniczające

dróg lub w granice działki oraz organizacji lokalnych układów odprowadzenia i

retencji wód opadowych i roztopowych;

1. 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;

1. 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 110/15 kV zlokalizowane poza obszarem gminy na terenie Gminy

Tarczyn, Pruszków i Raszyn. Ponadto kolejnym źródłem jest planowana lokalna stacja

110/15 kV „Nadarzyn” w Kajetanach wraz z linią zasilającą o napięciu 110 kV.

Przez obszar gminy przebiega dwutorowa linia energetyczna o napięciu 220 kV

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:

1. odbudowę, rozbudowę, przebudowę, modernizację, remont i konserwację

istniejących linii i stacji energetycznych;

1. budowę nowych linii i stacji energetycznych;
2. ewentualną budowę linii wielotorowych i wielonapięciowych po istniejącej trasie

linii 220 kV;

1. 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”;

1. wprowadzanie nowoczesnych technologii celem zwiększania niezawodności

systemu, obniżania jego awaryjności i dbałości o środowisko naturalne;

1. modernizację lub wymianę wyeksploatowanych elementów sieci

elektroenergetycznej;

1. 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;

1. zapewnienie odpowiedniej rezerwy terenowej dla sieci, obiektów i urządzeń

elektroenergetycznych uwzględniającej ich lokalizację oraz strefy oddziaływania i

obsługi technicznej, w tym w postaci:

1. pasa energetycznego o szerokości 50 m dla linii 220 kV (obustronnie po 25 m

od osi linii);

1. pasa energetycznego o szerokości 30 m dla linii 110 kV (obustronnie po 15 m
2. od osi linii);

pasa energetycznego o szerokości 10 m dla linii 15 kV (obustronnie po 5 m od

1. osi linii),

w których obowiązują zasady i warunki dotyczące zagospodarowania (zabudowy,

użytkowania terenu oraz sadzenia i pielęgnacji zieleni) wynikające z przepisów

odrębnych prawa energetycznego;

1. zakaz lokalizacji elektrowni wiartrowych.

Wytyczne dla pasa energetycznego linii 220kV:

1. zakaz realizacji budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych

na stały pobyt ludzi;

1. dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych nie przeznaczonych na stały pobyt

ludzi na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu elektroenergetyki;

1. 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;

1. zakaz kwalifikowania obszaru pasa energetycznego linii jako terenu związanego z

działalnością gospodarczą właściciela linii;

1. zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w

odległości 5,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle

koron).

Wytyczne dla pasa energetycznego linii 110 kV: 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 cieplnej 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;

1. modernizację lub wymianę wyeksploatowanych elementów sieci gazowej;
2. 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;

1. zapewnienie odpowiedniej rezerwy terenowej dla sieci, obiektów i urządzeń

gazowych uwzględniającej ich lokalizację oraz strefy oddziaływania i obsługi

technicznej;

1. 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 cieplnej,

zatem źródłem ciepła dla systemów ogrzewania są źródła indywidualne.

**VI.6.2. Ustalenia dotyczące systemu cieplnego.**

W celu zaspokojenia potrzeb związanych z gospodarką cieplną ustala się:

1. wykorzystanie w indywidualnych źródła ciepła jako czynników grzewczych gazu,

energii elektrycznej, paliw płynnych (w tym olei niskosiarkowych) najmniej

szkodliwych dla środowiska;

1. wdrażanie do celów grzewczych systemów ekologicznych, w tym odnawialnych

źródeł energii oraz energii słonecznej;

1. stosowanie ogrzewania kominkowego jedynie jako źródła dodatkowego;
2. wprowadzanie nowoczesnych technologii celem zwiększania wydajności systemów

grzewczych, obniżania jego awaryjności i dbałości o środowisko naturalne;

1. 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;

1. wprowadzanie nowoczesnych technologii, w tym z zakresu szerokopasmowego

dostępu do internetu, celem zwiększania niezawodności systemu, obniżania jego

awaryjności i dbałości o środowisko naturalne;

1. modernizację lub wymianę wyeksploatowanych elementów sieci telekomunikacyjnej;
2. 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;

1. 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.**

Stałe 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:

1. selektywną zbiórkę odpadów;
2. odpowiednie do specyfiki czasowe przechowywanie i składowanie odpadów na

działkach budowlanych przed ich odbiorem przez jednostki specjalistyczne

(dotyczy wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę);

1. minimalizację udziału odpadów ulegających biodegradacji kierowanych do

składowania oraz odzysk odpadów;

1. stosowanie czystych technologii produkcji;
2. zapobieganie powstawaniu tzw. „dzikich wysypisk” poprzez obowiązek objęcia

wszystkich mieszkańców gminy zorganizowanym systemem odbioru odpadów;

1. 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;

1. budowa nowych oraz rozbudowa i modernizacja istniejących dróg gminnych;
2. budowa obiektów oświaty;
3. budowa obiektów ochrony zdrowia;
4. budowa obiektów sportowych;
5. realizacja zieleni parkowej i parków wiejskich w Parolach, w Młochowie i w

Nadarzynie;

1. budowa obiektów świetlic wiejskich;
2. 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:
2. rozbudowa drogi krajowej nr 8 tzw. „Trasy Katowickiej” – do parametrów drogi

ekspresowej;

1. budowa krajowej drogi ekspresowej - Trasy Salomea – Wolica;
2. budowa drogi wojewódzkiej tzw. „Paszkowianki”;
3. budowa drogi powiatowej w Walendowie;
4. w zakresie infrastruktury technicznej: budowa układów przesyłowych energetyki - linii

110 kV ze stacją elektroenergetyczną 110/15 kV „Nadarzyn” w Kajetanach;

1. w zakresie obiektów służących ochronie środowiska: ochrona i utrzymywanie

rezerwatów przyrody w Młochowie, Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

i pomników przyrody;

1. w zakresie dziedzictwa kulturowego: ochrona i utrzymywanie zabytków wpisanych do

rejestru zabytków oraz stref ochrony konserwatorskiej – stanowisk archeologicznych;

1. w zakresie gospodarki wodnej: budowa, ochrona i utrzymywanie obiektów

związanych z gospodarką wodną – zbiorniki retencyjne w Strzeniówce, Walendowie i

nad Utratą w rejonie wsi Parole i Woli Krakowiańskiej;

1. w zakresie celów obronności i bezpieczeństwa państwa: utrzymywanie obiektów im
2. służących – siedziba Komisariatu Policji w Nadarzynie;

w zakresie celów bezpieczeństwa żeglugi powietrznej: utrzymywanie i ochrona

lotniczych urządzeń naziemnych, w tym w szczególności radarów dozorowania oraz

ochrona przed zakłóceniami ich działania poprzez ograniczenie wysokości wszelkich

obiektów lokalizowanych na terenie gminy do wysokości nie większej niż 160 m

n.p.m. oraz odpowiednie oznakowanie i zgłaszanie Prezesowi Urzędu Lotnictwa

Cywilnego obiektów o wysokości od 100 m 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 Wolicy przy skrzyżowaniu ul. Ogrodniczej i ul. Prostej;
6. teren usług w Starej Wsi przy skrzyżowaniu ul. Tarniny i ul. Brwinowskiej;
7. teren parku w Kajetanach;
8. teren usług w Kajetanach;
9. teren usług w Szamotach przy ul. Sportowej;
10. 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;

1. zagospodarowanie w postaci placów, parków wiejskich i skwerów z zielenią

urządzoną;

1. dbałość o elementy kształtowania kompozycji przestrzennej, w tym:
2. obudowę placów w postaci zwartej zabudowy pierzejowej;
3. stosowanie otwarć, zamknięć i osi widokowych;
4. indywidualizację przestrzeni poprzez charakterystyczne elementy

zagospodarowania terenu i architektury budynków;

1. stosowanie uzasadnionych kompozycyjnie i widokowo dominant i elementów

zieleni;

1. tworzenie ciągów pieszych: spacerowo-handlowych i spacerowo-parkowych;
2. tworzenie miejsc rekreacji;
3. 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.2.2. 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 wchodzą 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;

1. 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;

1. wykorzystanie terenu na cele produkcji rolniczej;
2. poprawianie wartości użytkowej gleb;
3. zapobieganie obniżania produkcyjności gleb;
4. rozwój rolnictwa ekologicznego;
5. zakaz lokalizowania uciążliwych obiektów inwentarskich z bezściołową technologią

oraz obiektów szklarniowo - foliowych ogrzewanych węglem;

1. zwiększenie średniej wielkości gospodarstw;
2. zakaz odprowadzania ścieków do wód powierzchniowych, gruntowych i do gruntu;
3. zachowanie istniejącej sieci rowów melioracyjnych i rolniczych systemów drenarskich

zapewniających prawidłowe funkcjonowanie odwodnienia i odbioru wód;

1. 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;

1. 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;

1. 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;

1. szczególną dbałość o zachowanie dotychczasowego przeznaczenia dla terenów pełniących

funkcje wodochronne i wiatrochronne;

1. utrzymanie i rozwijanie istniejących kompleksów zadrzewień śródpolnych i obudowy cieków i

zbiorników wodnych;

1. zakaz odprowadzania ścieków do wód powierzchniowych, gruntowych i do gruntu;
2. 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 wchodzą 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;

1. prowadzenie racjonalnej gospodarki leśnej z uwzględnieniem ochrony zwierząt;
2. możliwość tworzenie polan śródleśnych, cieków melioracyjnych i zbiorników wodnych;
3. zakaz odprowadzania ścieków do wód powierzchniowych, gruntowych i do gruntu;
4. ograniczenie stosowania środków chemicznych;
5. 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:

* map zagrożenia powodziowego opracowanych przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej, marzec

2015 r. – dla rzeki Utraty z aktualizacją na podstawie map zagrożenia powodziowego i map

ryzyka powodziowego, udostępnionych przez Wody Polskie w październiku 2020 r. – https://

wody.isok.gov.pl/imap\_kzgw/;

* opracowania Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie pt. „Studium dla

potrzeb ochrony przeciwpowodziowej Etap II – dla rzeki Zimna Woda oraz Rokitnica” – dla

rzeki Zimna Woda.

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

zwiera 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.

Rozwiązania przyjęte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego Gminy Nadarzyn ilustrują politykę przestrzenną dla całego obszaru

gminy, zatwierdzoną Uchwałą Nr XLII/420/2014 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26

marca 2014 r. z lokalnymi zmianami przyjętymi Uchwałą Nr XXI.262.2016 Rady Gminy

Nadarzyn z dnia 31 sierpnia 2016 r. i Uchwałą Nr ……………… Rady Gminy Nadarzyn z

dnia ……………… 2022 r. Zmiany dokumentu zatwierdzone w 2016 r. dotyczą aktualizacji

ustaleń studium w odniesieniu do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w tym

z uwzględnieniem obowiązujących na czas wprowadzenia zmian zasięgów zagrożeń i

przepisów. Zmiany wprowadzone w 2022 r. to wynik dostosowania polityki

przestrzennej gminy do bieżących potrzeb inwestycyjnych, które wykazały konieczność:

* zmiany kierunku przeznaczenia dla wybranych obszarów gminy przy zachowaniu

ich inwestycyjnego charakteru,

* zmiany wybranych ustaleń dotyczących zabudowy lub zagospodarowania dla

wybranych obszarów gminy z zachowaniem dotychczasowej funkcji i powierzchni terenu,

* wymiany lokalizacji poszczególnych funkcji pomiędzy terenami oznaczonymi 1-23.

Powyższe zmiany nie powodują wyznaczenia nowych obszarów inwestycyjnych wykraczających powierzchniowo poza bilans takich terenów wynikający z dotychczas obowiązującego studium. Zgodnie z przeprowadzoną Analizą potrzeb i możliwości rozwoju Gminy Nadarzyn, sporządzoną przez firmę KANON Sp. z o.o. (grudzień 2021 r.), w związku z art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i wymogami określonymi w art. 10 ust. 5 – 7 ww. ustawy dokonano porównania maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę i chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz terenów niezabudowanych przeznaczonych na cele inwestycyjne w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W wyniku analizy wykazano, że zapotrzebowanie na tereny nowej zabudowy nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, oszacowanej jako chłonność dla obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę oraz obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej.