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.

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..... 24

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..... 26
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..... 27
V.3. Ustalenia dotyczące polityki parkingowej..... 28
V.4. Kierunki rozwoju systemu komunikacja zbiorowej..... 29
V.5 Kierunki rozwoju systemu komunikacji rowerowej..... 29

VI. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....29
VI.1. Zaopatrzenie w wodę..... 29
VI.1.1. Źródła wody..... 29
VI.1.2. Ustalenia dotyczące rozwoju sieci wodociągowej..... 30
VI.2. Kanalizacja sanitarna..... 30
VI.2.1. Odbiorniki ścieków.....30
VI.2.2. Ustalenia dotyczące rozwoju sieci kanalizacyjnej..... 30
VI.3. Odprowadzenie ścieków deszczowych.....31
VI.3.1. Odbiorniki ścieków.....31
VI.3.2. Ustalenia dotyczące odprowadzenia ścieków deszczowych..... 31
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..... 33
VI.5.2. Ustalenia dotyczące rozwoju systemu gazowego..... 33
VI.6. Zaopatrzenie w ciepło..... 33
VI.6.1. Źródła ciepła..... 33

VI.6.2. Ustalenia dotyczące systemu cieplnego..... 33
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..... 34
VI.8.1. Miejsca odbioru i utylizacji odpadów stałych.....34
VI.8.2. Ustalenia dotyczące gospodarki odpadami..... 34

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..... 35

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..... 36
VIII.2.1. Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne..... 36
VIII.2.2. Polityka planistyczna..... 37

IX. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ..... 37
IX.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna..... 37
IX.2. Leśna przestrzeń produkcyjna..... 38

X. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH......38
X.1. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią..... 38
X.2. Obszary osuwania się mas ziemnych..... 38

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...... 39

XIV. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH......39

XV. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM.....39

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

I. WSTĘP.

I.1. Przedmiot i podstawa opracowania.

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

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

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

I.2. Główne założenia i cele polityki przestrzennej.

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

1) zewnętrznych:
   a) położenia gminy w obszarze Aglomeracji Warszawskiej, w pierścieniu gmin podwarszawskich, będących potencjalną bazą dla lokalizacji funkcji mieszkalnej, usługowej i produkcyjnej, tworzącą zaplecze stolicy oraz stanowiącą rozwiązanie alternatywne i atrakcyjne z ekonomicznego punktu widzenia (niższe koszty gruntu przekładające się koszty zabudowy, zatrudnienia i produkcji);
   b) inwestycji związanych z realizacją i rozbudową układu drogowego:
      - przebudową Trasy Katowickiej do parametrów drogi ekspresowej;
      - budową Trasy Salomea – Wolica;
      - budową tzw. „Paszkowianki” - drogi wojewódzkiej w ciągu tzw. Małej Obwodnicy Warszawy;
   c) położenia gminy w obszarach chronionych i w systemie regionalnych powiązań przyrodniczych:
      - w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu;
      - w tzw. „zielonym pierścieniu Warszawy” ukształtowanym przez największe kompleksy leśne gminy i obszarów sąsiadujących, współtworzących zaplecze przyrodniczo-klimatyczne i rekreacyjne stolicy;
2) wewnętrznych:
   a) aktualnego zagospodarowania i użytkowania terenów;
   b) aktualnego stanu własności i władania terenów;
   c) zobowiązań formalno - prawnych wynikających z obowiązujących planów miejscowych;
   d) stopnia realizacji ustaleń obowiązującego studium;
   e) istniejących form chronionych z zakresu środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej;
   f) aktualnego stanu środowiska przyrodniczego;

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

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

II. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW – KIERUNKI I WSKAŹNIKI 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 m^2;
   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:

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

mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza w zorganizowanych osiedlach mieszkaniowych	400 m^2	40 %	60 %	12m
mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa	250 m^2	50 %	50 %	12 m
mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa w WOCHK	300 m^2	70 %	30 %	12 m
usługowa	3000 m^2	20 %	80 %	12 m z możliwością zastosowania lokalnych dominant
mieszkaniowa jednorodzinna z zabudową usługową realizowaną w oddzielnych budynkach	3000 m^2	40 %	60 %	12 m z możliwością zastosowania lokalnych dominant dla usług
mieszkaniowa jednorodzinna z zabudową usługową realizowaną w oddzielnych budynkach w WOCHK	3000 m^2	50 %	50 %	12 m z możliwością zastosowania lokalnych dominant dla usług
usługowa i mieszkaniowa jednorodzinna w Strzeniówce na terenie U położonym wzdłuż drogi klasy głównej	2000 m^2	20 %	80 %	12 m z możliwością zastosowania lokalnych dominant dla budynków z usługami i 9,5m dla zabudowy mieszkaniowej

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 m_2;

b) powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach - nie więcej niż 500 m_2, a w Strzeniówce na terenie U położonym wzdłuż drogi klasy głównej – nie więcej niż 1000 m_2.

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 m_2;
      b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej w Strzeniówce - nie mniej niż 1000 m_2;
      c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej w Strzeniówce - nie mniej niż 1000 m_2;
      d) dla zabudowy usługowej w Starej Wsi - nie mniej niż 2000 m_2;
   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 m_2;
   b) powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach w Starej Wsi - nie więcej niż 500 m_2;

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 m_2;
   b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej w Strzeniówce - nie mniej niż 1000 m_2;
   c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej w Strzeniówce - nie mniej niż 1000 m_2;
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 m_2.

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 m^2;
   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 m^2.
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 m_2.

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 m^2.

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 m_2.
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 m_2.
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 m_2;
   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 m^2;
      c) powierzchnia biologicznie czynna na działce ogrodowej - nie mniej niż 70 %;
      d) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 35 m^2;
      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 m^2;

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 m^2 i 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny o powierzchni powyżej 60 m^2;

c) dla usług handlu - 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej;

d) dla usług biurowo - administracyjnych – 25 miejsc parkingowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej;

e) dla usług finansowych - 4 miejsca parkingowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej;

f) dla usług zdrowia - 2 miejsce parkingowe na 100 m^2 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 m^2 powierzchni użytkowej;

m) dla targowisk - 35 miejsc parkingowych na 1000 m^2 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 m^2 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;
2) utrzymanie obsługi komunikacyjnej zbiorowej gminy poprzez system linii autobusowych, w tym połączeń autobusowych z Warszawą i sąsiednimi gminami;
3) lokalizacje przystanków zapewniającą dojście piesze w granicach 500 – 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;
2) wyznaczenie lokalnych ciągów rowerowych zapewniających powiązania między rejonami mieszkalnymi i miejscami pracy, szkołami, terenami przestrzeni publicznych, usług i handlu;
3) wyposażenie przestrzeni związanych z komunikacją rowerową w miejsca do przechowywania i parkowania rowerów;
4) możliwość budowy nowych wydzielonych ścieżek rowerowych, w tym 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;
2) wprowadzanie nowoczesnych technologii celem zwiększania niezawodności systemu, obniżania jego awaryjności i strat;
3) modernizację lub wymianę wyeksploatowanych elementów sieci wodociągowej;
4) zapewnienie odpowiedniej ilości wody dla celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych oraz obsługi gospodarstw rolnych, za wyjątkiem podlewania dużych obszarów upraw;
5) dopuszczenie budowy indywidualnych lokalnych ujęć wody dla celów usług i produkcji, dla celów przeciwpożarowych oraz dla podlewania upraw wielkoobszarowych;
6) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody jako rozwiązań tymczasowych, do chwili wybudowania sieci wodociągowej;
7) lokalizowanie sieci, obiektów i urządzeń wodociągowych w miejscach dostępnych dla służb eksploatacyjnych zarządców sieci, na terenach gminnych lub Skarbu Państwa oraz w liniach rozgraniczających dróg, a w przypadku braku takiej możliwości na terenach o innym przeznaczeniu;
8) ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające ze stosownych decyzji administracyjnych dla następujących stref ochronny sanitarnej:
    a) bezpośredniej - w promieniu 8-10 m wokół studni w ujęciach zbiorowych;
    b) pośredniej - zgodnie z rysunkiem studium dla ujęcia w Walendowie.

VI.2. Kanalizacja sanitarna.

VI.2.1. Odbiorniki ścieków.

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

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

VI.2.2. Ustalenia dotyczące rozwoju sieci kanalizacyjnej.

W celu zaspokojenia potrzeb związanych z odprowadzeniem ścieków ustala się:

1) podjęcie działań zmierzających do rozbudowy istniejącej sieci kanalizacji grawitacyjnej z elementami kanalizacji ciśnieniowej, systemie rozdzielczym, celem zwiększenia jej dostępności dla istniejącego i planowanego zagospodarowania;
2) wprowadzanie nowoczesnych technologii celem zwiększania niezawodności systemu, obniżania jego awaryjności i dbałości o środowisko naturalne;

3) dla przepompowni i oczyszczalni ścieków stosowanie nowoczesnych systemów minimalizujących ich uciążliwości dla otoczenia;
4) modernizację lub wymianę wyeksploatowanych elementów sieci kanalizacyjnej;
5) dopuszczenie budowy indywidualnych rozwiązań w postaci szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe na obszarach, gdzie budowa systemów zbiorczych jest technicznie lub ekonomicznie nie uzasadniona;
6) dopuszczenie budowy indywidualnych rozwiązań w postaci przydomowych oczyszczalni na działkach o powierzchni co najmniej 2000 m_2, posiadających odpowiednie uwarunkowania, w tym z poziomem wód gruntowych poniżej 1,5 m p.p.t;
7) lokalizowanie sieci, obiektów i urządzeń kanalizacyjnych w miejscach dostępnych dla służb eksploatacyjnych zarządców sieci, na terenach gminnych lub Skarbu Państwa oraz w liniach rozgraniczających dróg, a w przypadku braku takiej możliwości na terenach o innym przeznaczeniu.

VI.3. Odprowadzenie ścieków deszczowych.

VI.3.1. Odbiorniki ścieków.

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

VI.3.2. Ustalenia dotyczące odprowadzenia ścieków deszczowych.

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

VI.4. Systemy energetyczne.

VI.4.1. Źródła energii.

Źródłem zaopatrzenia gminy w energię elektryczną są istniejące stacje elektroenergetyczne 110/15 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:
   a) odbudowę, rozbudowę, przebudowę, modernizację, remont i konserwację istniejących linii i stacji energetycznych;
   b) budowę nowych linii i stacji energetycznych;
   c) ewentualną budowę linii wielotorowych i wielonapięciowych po istniejącej trasie linii 220 kV;
   d) możliwość budowy linii elektroenergetycznych wysokich napięć jako wielotorowych oraz innych przesyłowych sieci o znaczeniu ponadlokalnym jako korytarza infrastrukturalnego związanego z przebiegiem drogi wojewódzkiej tzw. „Paszkowianki";
2) wprowadzanie nowoczesnych technologii celem zwiększania niezawodności systemu, obniżania jego awaryjności i dbałości o środowisko naturalne;
3) modernizację lub wymianę wyeksploatowanych elementów sieci elektroenergetycznej;
4) lokalizowanie sieci, obiektów i urządzeń elektroenergetycznych w miejscach dostępnych dla służb eksploatacyjnych zarządców sieci, na terenach gminnych lub Skarbu Państwa oraz w liniach rozgraniczających dróg, a w przypadku braku takiej możliwości na terenach o innym przeznaczeniu;
5) zapewnienie odpowiedniej rezerwy terenowej dla sieci, obiektów i urządzeń elektroenergetycznych uwzględniającej ich lokalizację oraz strefy oddziaływania i obsługi technicznej, w tym w postaci:
   a) pasa energetycznego o szerokości 50 m dla linii 220 kV (obustronnie po 25 m od osi linii);
   b) pasa energetycznego o szerokości 30 m dla linii 110 kV (obustronnie po 15 m
   c) od osi linii);
      pasa energetycznego o szerokości 10 m dla linii 15 kV (obustronnie po 5 m od
   d) osi linii),

   w których obowiązują zasady i warunki dotyczące zagospodarowania (zabudowy, użytkowania terenu oraz sadzenia i pielęgnacji zieleni) wynikające z przepisów odrębnych prawa energetycznego;
6) zakaz lokalizacji elektrowni wiartrowych.

Wytyczne dla pasa energetycznego linii 220kV:

1) zakaz realizacji budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu elektroenergetyki;

3) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w pobliżu linii energetycznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu elektroenergetyki;
4) zakaz kwalifikowania obszaru pasa energetycznego linii jako terenu związanego z działalnością gospodarczą właściciela linii;
5) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 5,5 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;
2) modernizację lub wymianę wyeksploatowanych elementów sieci gazowej;
3) lokalizowanie sieci, obiektów i urządzeń gazowych w miejscach dostępnych dla służb eksploatacyjnych zarządców sieci, na terenach gminnych lub Skarbu Państwa oraz w liniach rozgraniczających dróg, a w przypadku braku takiej możliwości na terenach o innym przeznaczeniu;
4) zapewnienie odpowiedniej rezerwy terenowej dla sieci, obiektów i urządzeń gazowych uwzględniającej ich lokalizację oraz strefy oddziaływania i obsługi technicznej;
5) sieci, obiekty i urządzenia gazowe powinny spełniać warunki techniczne zgodne z właściwymi przepisami odrębnymi dotyczącymi sieci gazowych.

VI.6. Zaopatrzenie w ciepło.

VI.6.1. Źródła ciepła.

W obszarze Gminy Nadarzyn nie istnieje i nie jest planowana budowa sieci 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;
2) wdrażanie do celów grzewczych systemów ekologicznych, w tym odnawialnych źródeł energii oraz energii słonecznej;
3) stosowanie ogrzewania kominkowego jedynie jako źródła dodatkowego;
4) wprowadzanie nowoczesnych technologii celem zwiększania wydajności systemów grzewczych, obniżania jego awaryjności i dbałości o środowisko naturalne;

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

VI.7. Systemy telekomunikacyjne.

VI.7.1. Źródła systemu telekomunikacyjnego.

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

VI.7.2. Ustalenia dotyczące systemu telekomunikacyjnego.

W celu zaspokojenia potrzeb związanych z usługami telekomunikacyjnymi ustala się:

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

VI.8. Usuwanie odpadów stałych.

VI.8.1. Miejsca odbioru i utylizacji odpadów stałych.

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:
    a) selektywną zbiórkę odpadów;
    b) odpowiednie do specyfiki czasowe przechowywanie i składowanie odpadów na działkach budowlanych przed ich odbiorem przez jednostki specjalistyczne (dotyczy wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę);
    c) minimalizację udziału odpadów ulegających biodegradacji kierowanych do składowania oraz odzysk odpadów;
2) stosowanie czystych technologii produkcji;
3) zapobieganie powstawaniu tzw. „dzikich wysypisk” poprzez obowiązek objęcia wszystkich mieszkańców gminy zorganizowanym systemem odbioru odpadów;
4) przestrzeganie zasad lokalnego regulaminu utrzymania porządku i czystości w gminie.

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

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

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

Ustala się następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

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

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

Ustala się następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

1) w zakresie komunikacji drogowej:
    a) rozbudowa drogi krajowej nr 8 tzw. „Trasy Katowickiej” – do parametrów drogi ekspresowej;
    b) budowa krajowej drogi ekspresowej - Trasy Salomea – Wolica;
    c) budowa drogi wojewódzkiej tzw. „Paszkowianki”;
    d) budowa drogi powiatowej w Walendowie;
2) w zakresie infrastruktury technicznej: budowa układów przesyłowych energetyki - linii 110 kV ze stacją elektroenergetyczną 110/15 kV „Nadarzyn” w Kajetanach;
3) w zakresie obiektów służących ochronie środowiska: ochrona i utrzymywanie rezerwatów przyrody w Młochowie, Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i pomników przyrody;
4) w zakresie dziedzictwa kulturowego: ochrona i utrzymywanie zabytków wpisanych do rejestru zabytków oraz stref ochrony konserwatorskiej – stanowisk archeologicznych;
5) w zakresie gospodarki wodnej: budowa, ochrona i utrzymywanie obiektów związanych z gospodarką wodną – zbiorniki retencyjne w Strzeniówce, Walendowie i nad Utratą w rejonie wsi Parole i Woli Krakowiańskiej;
6) w zakresie celów obronności i bezpieczeństwa państwa: utrzymywanie obiektów im
7) 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;
2) zagospodarowanie w postaci placów, parków wiejskich i skwerów z zielenią urządzoną;
3) dbałość o elementy kształtowania kompozycji przestrzennej, w tym:
    a) obudowę placów w postaci zwartej zabudowy pierzejowej;
    b) stosowanie otwarć, zamknięć i osi widokowych;
    c) indywidualizację przestrzeni poprzez charakterystyczne elementy zagospodarowania terenu i architektury budynków;
    d) stosowanie uzasadnionych kompozycyjnie i widokowo dominant i elementów zieleni;
4) tworzenie ciągów pieszych: spacerowo-handlowych i spacerowo-parkowych;
5) tworzenie miejsc rekreacji;
6) wyposażenie w elementy małej architektury i detalu urbanistycznego.

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

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

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

VIII.2.2. 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;
2) szczególną dbałość o zachowanie funkcji rolniczej terenów tworzących duże kompleksy rolnicze, terenów położonych w ciągu regionalnych powiązań przyrodniczych, terenów otwartych zapewniających przewietrzenie oraz terenów zalewowych wzdłuż rzek Utraty i Zimnej Wody;
3) wykorzystanie terenu na cele produkcji rolniczej;
4) poprawianie wartości użytkowej gleb;
5) zapobieganie obniżania produkcyjności gleb;
6) rozwój rolnictwa ekologicznego;
7) zakaz lokalizowania uciążliwych obiektów inwentarskich z bezściołową technologią oraz obiektów szklarniowo - foliowych ogrzewanych węglem;
8) zwiększenie średniej wielkości gospodarstw;
9) zakaz odprowadzania ścieków do wód powierzchniowych, gruntowych i do gruntu;
10) zachowanie istniejącej sieci rowów melioracyjnych i rolniczych systemów drenarskich zapewniających prawidłowe funkcjonowanie odwodnienia i odbioru wód;
11) obowiązek przebudowy lub likwidacji rowów melioracyjnych i rolniczych systemów drenarskich przed przystąpieniem do zagospodarowania obszarów, w tym przed realizacją inwestycji liniowych; zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego i stosownie do możliwości wynikających z ich funkcjonowania;

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

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

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

IX.2. Leśna przestrzeń produkcyjna.

W skład terenów leśnej przestrzeni produkcyjnej 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;
2) prowadzenie racjonalnej gospodarki leśnej z uwzględnieniem ochrony zwierząt;
3) możliwość tworzenie polan śródleśnych, cieków melioracyjnych i zbiorników wodnych;
4) zakaz odprowadzania ścieków do wód powierzchniowych, gruntowych i do gruntu;
5) ograniczenie stosowania środków chemicznych;
6) przestrzeganie zasad w zakresie kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla wyznaczonych w studium terenów leśnych i wskazanych do zalesienia.

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

X.1. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

W Gminie Nadarzyn występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczone na rysunku studium na podstawie:

- 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.

Z uwagi na fakt, że niniejszy dokument powstawał w sytuacji, gdy zmieniały się wymagania ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie zasad kształtowania struktur przestrzennych, w tym przeprowadzenia tzw. bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, koniecznym było połączenie zaistniałych przesądzeń planistycznych z wymaganymi obecnie analizami dotyczącymi zapotrzebowania i chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę. Wymienione powyżej zmiany nie powodują wyznaczenia w studium nowych obszarów inwestycyjnych wykraczających powierzchniowo poza bilans takich terenów wynikający z dotychczas obowiązującego dokumentu. Zgodnie z przeprowadzoną analizą potrzeb i możliwości rozwoju Gminy Nadarzyn, 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 mieszkaniowej oraz komercyjnych usług pierwszej potrzeby nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, oszacowanej jako chłonność dla obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod taką zabudowę oraz obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej.

Ze względu na rzeczywiste potrzeby urbanistyczne, kształtujące się pod wpływem dynamicznie zmieniającej się w ostatnich kilku latach sytuacji na świecie, w obszarze Gminy Nadarzyn zaistniała jednak konieczność dokonania zmian w strukturze przeznaczenia wybranych terenów. Zmiany, które zostały dokonane związane są ze wzrostem zapotrzebowania na wybrane formy zabudowy przy jednoczesnym uwzględnieniu specyfiki ich lokalizacji.

Pomimo, że przeprowadzony bilans wskazuje na to, że brak jest podstaw do przeznaczenia nowych lokalizacji dla zabudowy mieszkaniowej, należy zauważyć, że wniosek ten oparty jest na przepisach z zakresu planowania przestrzennego, które nie uwzględniają konsekwencji pandemii, wojny w Ukrainie, a także nie bierze pod uwagę potencjału niezagospodarowanych terenów mieszkaniowych wyznaczonych często przed laty w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w których najczęściej zakładano, że zabudowa mieszkaniowa w obszarze gminy będzie realizowana w sposób indywidualny. Aktualne potrzeby mieszkaniowe trzeba jednak zaspokajać szybko, adekwatnie do dynamiki zmian je wymuszających, co niejednokrotnie powoduje realizację zabudowy mieszkaniowej w sposób zorganizowany i na większą skalę, do czego kwalifikuje się tylko niewielka część obecnie wyznaczonych terenów pod tę funkcję. Likwidowanie i wyznaczanie nowych obszarów mieszkaniowych będące przedmiotem zmiany studium stanowi zatem przeniesienie funkcji mieszkaniowej w inne korzystniejsze lokalizacje. Nie należy zatem tych zmian traktować jako wyznaczenie nowych dodatkowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Sytuacja dotycząca zabudowy usługowo-produkcyjnej, w tym składów, magazynów oraz centrów logistycznych nie jest już tak jednoznaczna, a zapotrzebowanie na taką funkcję nie należy uzależniać tylko od prognozowanego wzrostu liczby mieszkańców. W związku z powyższym zapotrzebowanie wynikające z innych uwarunkowań na tereny o tym charakterze zostało uwzględnione w projektowanych zmianach. Pandemia i wojna zmieniła gospodarkę, a zatem wpłynęła bezpośrednio na nowe potrzeby dotyczące budownictwa z zakresu działalności gospodarczej – w szczególności związanej z usługami produkcji, magazynowania i logistyki. W obecnie panującym czasie przerwania łańcuchów dostaw w skali świata, rośnie zapotrzebowanie na realizację nowych centr logistycznych, lokalnych magazynów i własnych obiektów produkcyjnych. Potrzeby te jeszcze niedawno były nie do przewidzenia, a nie wynikają z

przeprowadzonych analiz i bilansów sporządzonych na bazie obowiązujących przepisów. Niebagatelne znaczenie dla rozwoju zapotrzebowania na nowe tereny działalności gospodarczej ma zmodernizowany układ komunikacyjny, który powoduje, że tereny te użytkowane są często przez osoby dojeżdżające, nie będące mieszkańcami gminy. Dane GUS z ostatnich 4 lat wykazały wzrost liczby obiektów działalności gospodarczej w obszarze gminy o ponad 20 %, co w perspektywie 30 - letniej może spowodować powstanie 3 000 nowych podmiotów.

W celu znalezienia kompromisu pomiędzy koniecznością spełnienia wymagań wynikających z przepisów dotyczących planowania i zagospodarowania przestrzennego a potrzebą przeprowadzenia zmian w zakresie przeznaczenia wybranych obszarów w gminie oraz przy uwzględnieniu uchwalonych, w latach poprzednich, kierunków polityki przestrzennej gminy i wynikających z tego faktu uprawnień dla właścicieli gruntów, projektowane zmiany studium zaplanowano w sposób, który nie zmienia dotychczasowego bilansu terenów inwestycyjnych wskazanych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn. Przesądzenia dotyczące lokalizacji poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę zaistniały przed wprowadzeniem obecnie obowiązujących przepisów dotyczących zasad kształtowania struktur przestrzennych, w tym przeprowadzenia tzw. bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę zawierającego obliczenia dotyczące zapotrzebowania i chłonności. W związku z powyższym projektowane zmiany ograniczą się do zmian polegających na wymianie lokalizacji poszczególnych funkcji pomiędzy wskazanymi obszarami lub dotyczą zmian w wybranych ustaleniach z zachowaniem dotychczasowej funkcji i powierzchni obszaru.