

**UCHWAŁA Nr .....**  
**Rady Gminy NADARZYN**  
**z dnia .....**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części wsi Strzeniówka w gminie Nadarzyn- obszar I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz.199 z późn.<sup>2)</sup>), w związku z uchwałą Nr XLI/406/2014 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 5 lutego 2014 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części wsi Strzeniówka w gminie Nadarzyn zmienionej uchwałą NrIX.83. 2015 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 24 czerwca 2015 r. sprawie sposobu wykonania uchwały Nr XLI/406/2014 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 5 lutego 2014 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części wsi Strzeniówka w gminie Nadarzyn oraz po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn, przyjętego uchwałą Nr XLII/420/2014 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014 r. – Rada Gminy Nadarzyn uchwała, co następuje:

Rozdział 1

**Zakres regulacji planu**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północnej części wsi Strzeniówka w gminie Nadarzyn- obszar I, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem.
2. Granicę planu, określoną na rysunku planu, wyznaczają:
  - 1) od północy: północna, wschodnia i północno – wschodnia granica administracyjna wsi Strzeniówka stanowiąca granicę gminy Nadarzyn z granicą gminy Brwinów oraz granicą gminy Michałowice;
  - 2) od południa i od wschodu: granica poprowadzona po części gruntu leśnego na działce ewidencyjnej nr 586/15, następnie po zachodniej granicy tego gruntu leśnego na działce ewidencyjnej nr 586/15, dalej wzdłuż północnej granicy działki ewidencyjnej nr 587/2 do punktu przecięcia z +prostą stanowiącą przedłużenie granicy działek ewidencyjnych nr 588/18 i 588/17, następnie w kierunku południowym przez działki ewidencyjne nr 587/2 i 588/15 i wzdłuż granicy pomiędzy działkami ewidencyjnymi nr 588/18 i 588/17 do południowej granicy podzielonej działki ewidencyjnej nr 588;
  - 3) od południa: południowa granica podzielonej, działki ewidencyjnej nr 588 z przedłużeniem tej granicy do osi ulicy Komorowskiej, dalej w kierunku północnym oś ulicy Komorowskiej do przecięcia z osią ulicy Jodłowej i następnie w kierunku zachodnim oś ulicy Jodłowej z przedłużeniem tej osi do osi ulicy Pruszkowskiej;
  - 4) od zachodu: oś ulicy Pruszkowskiej z uskokiem w kierunku zachodnim do granicy administracyjnej wsi Strzeniówka i dalej w kierunku północnym granica administracyjna wsi Strzeniówka, stanowiąca granicę gminy Nadarzyn z granicą gminy Brwinów.

<sup>1)</sup>zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013r. poz. 645, 1318 oraz z 2014r. poz. 379, 1072.

<sup>2)</sup>zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U z 2015r. poz.,443.

3. Rysunek planu w skali 1:2000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.
5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.

## § 2.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do obszaru objętego planem przy użyciu oznaczeń zastosowanych w legendzie rysunku planu.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
  - 4) rowy melioracyjne do przebudowy, przesunięcia lub skanalizowania;
  - 5) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia do przebudowy lub skablowania;
  - 6) linie zabudowy nieprzekraczalne;
  - 7) linie zabudowy nieprzekraczalne dla zabudowy mieszkaniowej od strony drogi KDG;
  - 8) linie zabudowy obowiązujące;
  - 9) dominanta przestrzenna ze strefą dopuszczalnej lokalizacji;
  - 10) funkcje terenów oznaczone literami lub literami i cyframi;
  - 11) granica obszaru przestrzeni publicznej.
3. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu ustanowione na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) granice potencjalnego zasięgu oddziaływania komunikacji kołowej,
  - 2) granice strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
  - 3) granice pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV;
4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

## § 3.

1. W planie określa się:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
  - 6) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości;
  - 7) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych

- oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów, z jakich mogą być wykonane;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
  - 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
  - 14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
2. W planie nie określa się: zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych ze względu na brak ich występowania w granicach obszaru objętego planem.

## Rozdział 2

### Wyjaśnienie używanych pojęć

#### § 4.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
  - 1) **dominancie przestrzennej** – należy przez to rozumieć część budynku, przewyższającą go (wymiar ustalony w ustaleniach szczegółowych), w wyraźny i charakterystyczny sposób, wyróżniającą się w całej bryle, wprowadzoną w celu wyróżnienia obiektu na tle innych otaczających budynków, (w szczególności na zamknięciu widokowym, na osi drogi), której powierzchnia w rzucie budynku nie może przekraczać wyznaczonej na rysunku planu strefy dopuszczalnej lokalizacji dominanty;
  - 2) **kwalifikacji terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku** - należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu w środowisku dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
  - 3) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających drogi, od innych obiektów lub granic działki; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą realizacji elementów termomodernizacji; nie dotyczą części podziemnych budynków oraz takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy, o ile nie wykraczają poza obrys budynku więcej niż 1,5 m, a także obiektów małej architektury i infrastruktury technicznej;
  - 4) **linii zabudowy obowiązującej** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające usytuowanie zewnętrznej, najbliższej w stosunku do linii rozgraniczającej terenu ściany budynku: obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą części podziemnych budynków oraz takich części budynków, jak: balkony, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy o ile nie wykraczają poza obrys budynku więcej niż 1,5 m, a także infrastruktury technicznej;

- 5) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną; przeznaczone do eksponowania reklamy; nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 6) **pasie technologicznym linii elektroenergetycznej** - należy przez to rozumieć teren znajdujący się w zasięgu oddziaływania tej linii;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć określoną w procentach część powierzchni działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne, powierzchniowe uprawy;
- 8) **powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc do parkowania** -należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem budynku lub jego części, z uwzględnieniem rotacji;
- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu - inne niż podstawowe, przy czym dopuszczona funkcja zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje, co najwyżej 40 % powierzchni użytkowej budynku, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym dopuszczona funkcja zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 10) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określoną w planie funkcję zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu przeważający na danej działce budowlanej przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie zajmuje nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 11) **przeznaczeniu towarzyszącym lub uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub dopuszczalne wprowadzone lub istniejące, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 12) **rotacji miejsc do parkowania** - należy przez to rozumieć dopuszczalne zmniejszenie ustalonej liczby miejsc do parkowania z uwzględnieniem stopnia i czasu wykorzystania tego samego miejsca przez samochody. Parametr ten został wyznaczony dla całkowitej liczby pojazdów przyjeżdżających i parkujących dla poszczególnych funkcji w odniesieniu do ustalonego bilansu miejsc do parkowania;
- 13) **sięgaczu**- należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5 m i maksymalnej długości 60 m, przez którą odbywa się dostęp z działki budowlanej do drogi, przy czym szerokość sięgacza nie stanowi frontu działki budowlanej;
- 14) **tunelach ekologicznych** - należy przez to rozumieć otwory (przepusty) w cokole ogrodzenia umożliwiające migracje drobnych przedstawicieli fauny. Przepusty w ogrodzeniach powinny być wykonane w cokołach przy powierzchni terenu, mieć średnice, co najmniej 15 cm i być rozmieszczone w odstępach nie większych niż 10 m;
- 15) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, których działalność nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie: hałasu, zanieczyszczeń powietrza, zanieczyszczenia gruntu i ziemi, emisji pól elektromagnetycznych, poza terenem, do którego prowadzący usługi posiada tytuł prawny. Usługi prowadzone są jako wbudowane lokale użytkowe, lub w oddzielnych

budynkach. Jako działalność usługową należy rozumieć, w szczególności: usługi handlu detalicznego, ochrony zdrowia (gabinet lekarski, stomatologiczny), odnowy biologicznej, oświaty, edukacji, kultury, usługi biurowe (biuro firmy, kancelaria adwokacka, notarialna, pracownie projektowe), obsługa nieruchomości, gastronomi, turystyki, sportu, działalności weterynaryjnej; drobne usługi rzemieślnicze, takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi napraw sprzętu codziennego użytku.

2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych przepisów odrębnych.

### Rozdział 3

#### Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

##### § 5.

1. Określa się następujące rodzaje przeznaczenia terenu:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **MNN**;
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej na działkach leśnych - oznaczone na rysunku planu symbolem **MNN/ZL**;
  - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolem **MNU**;
  - 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
  - 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych - oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/ZL**;
  - 6) tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **U/MN**;
  - 7) tereny centrów usługowych - oznaczone na rysunku planu symbolem **AUC**;
  - 8) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług - oznaczone na rysunku planu symbolem **MW/U**;
  - 9) tereny lasów - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
  - 10) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
  - 11) tereny komunikacji przeznaczone pod drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi (komunikacja kołowa, rowerowa i piesza), infrastrukturę techniczną i zieleń, określone dalej jako tereny **KD** z indeksem literowym odpowiadającym klasyfikacji funkcjonalnej:
    - a) **KDG** – teren drogi głównej,
    - b) **KDZ** – teren drogi zbiorczej,
    - c) **KDL** – tereny dróg lokalnych,
    - d) **KDD** – tereny dróg dojazdowych,
    - e) teren drogi dojazdowej z placem – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD-KP**;
  - 12) teren infrastruktury energetycznej – oznaczony na rysunku planu symbolem **E**;
2. Terenami inwestycji celu publicznego są tereny dróg publicznych: klasy głównej **KDG**, klasy zbiorczej **KDZ**, klasy lokalnej **KDL**, klasy dojazdowej **KDD**, klasy dojazdowej z placem **KDD- KP** oraz teren infrastruktury energetycznej **E**.
3. Określa się linie rozgraniczające terenów dróg publicznych **KDG (1KDG, 2KDG)** - jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

4. Określa się linie rozgraniczające terenów: drogi publicznej **KDZ** oraz teren infrastruktury energetycznej **E** jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
5. Określa się linie rozgraniczające terenów dróg publicznych **KDL**, **KDD**, drogi dojazdowej z placem **KDD-KP** jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
6. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii na rysunku planu miejscowego.

## § 6.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dotyczące rozmieszczania nośników reklamowych:
  - a) dopuszcza się lokalizowanie:
    - na elewacjach budynków tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni nie większej niż 4 m<sup>2</sup>,
    - sztyldów semaforowych o powierzchni ekspozycyjnej nie przekraczającej 3,5 m<sup>2</sup> i wysięgu nie większym niż 120 cm,
    - słupów ogłoszeniowo - reklamowych o średnicy lub szerokości od 120 cm do 160 cm (na wysokości części ekspozycyjnej), o wysokości od 260 cm do 270 cm dla części ekspozycyjnej i maksymalnej wysokości nieprzekraczającej 470 cm,
    - reklam świetlnych posiadających własne wewnętrzne źródło światła i podświetlanych posiadających własne zewnętrzne źródło światła oraz oświetlenia wystaw,
  - b) zakazuje się:
    - lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych z wyjątkiem słupów ogłoszeniowo – reklamowych,
    - nośników reklamy ze zmienną ekspozycją obrazu,
    - lokalizacji nośników reklamowych na drzewach, na obiektach nadziemnych infrastruktury technicznej (w szczególności na latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach), na obiektach małej architektury chyba, że urządzenia i obiekty te są projektowane specjalnie, jako nośniki;
- 2) dotyczące lokalizowania ogrodzeń:
  - a) dopuszcza się:
    - sytuowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg, w granicach działek dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub w granicy sięgacza,
    - przesunięcie ogrodzeń w głąb działek budowlanych, w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (w tym drzew, urządzeń infrastruktury technicznej) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych i furtek,
  - b) nakazuje się:
    - odsunięcie ogrodzeń od gazociągów na odległość określoną w przepisach odrębnych,
    - odsunięcie ogrodzeń na odległość 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowu,
    - stosowanie ogrodzeń ażurowych o minimalnym prześwicie w przęśle stanowiącym 25 % jego powierzchni, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6 m nad urządzonej poziom terenu, nie wyższych niż 1,8 m od

- poziomu terenu, przy dopuszczeniu lokalnego podwyższenia dla lokalizacji bram, furtek oraz ogrodzeń boisk sportowych,
- stosowanie tuneli ekologicznych,
  - stosowanie narożnych ściąg linii ogrodzeń dla dróg publicznych i wewnętrznych o wymiarach co najmniej 5 m x 5 m,
  - stosowanie podobnych ogrodzeń, co najmniej wzdłuż wydzielonego odcinka drogi,
- c) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z prefabrykatów betonowych (za wyjątkiem słupków i cokołów);
- 3) dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej i miejsc publicznych:
- a) wyznacza się obszar przestrzeni publicznej w terenach 1AUC, 2AUC, KDD-KP i MW/U oraz ustala się zachowanie terenu KDD-KP jako ogólnodostępnego placu,
  - b) ustala się, że miejscami publicznymi wymagającymi szczególnego ukształtowania w obszarze planu są tereny dróg publicznych KDZ, KDL i KDD,
  - c) ustala się indywidualizację przestrzeni publicznej w terenie KDD-KP:
    - poprzez wspólne motywy zagospodarowania nawierzchni w liniach rozgraniczających terenu KDD-KP wyróżniające się kolorem, materiałem lub wzorem z dopuszczeniem zróżnicowania tej nawierzchni, w szczególności: w obrębie przejść pieszych, jezdni lub miejsc do parkowania,
    - poprzez lokalizację obiektów małej architektury, oświetlenia, zieleni w donicach i pojemnikach i innych elementów urządzenia placu w sposób podkreślający formę przestrzenną i sposób użytkowania miejsca,
    - poprzez zachowanie minimalnego 20% udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej,
  - d) w obszarze przestrzeni publicznej ustala się:
    - dopuszczenie obiektów małej architektury pod warunkiem ujednolicania ich formy w obrębie: skrzyżowań, poszczególnych dróg/ulic, w granicach objętych ich urzędową nazwą,
    - o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej, ustalenia dla nośników reklamowych, odpowiednio zgodnie z pkt 1,
    - dopuszczenie urządzeń naziemnej infrastruktury technicznej nie będących odrębnymi budynkami, niezbędnych dla obsługi podstawowej funkcji terenu,
    - nakaz stosowania w granicach jednego terenu powtarzalnych elementów wyposażenia, takiego, jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, barierki, słupki,
    - nakaz uwzględnienia ustaleń z pkt 2 w zakresie zasad i warunków sytuowania ogrodzeń,
  - e) w obszarze przestrzeni publicznej i w miejscach publicznych dopuszcza się lokowanie kiosków:
    - realizowanych jako obiekty budowlane o funkcji handlowej lub handlowo - usługowej,
    - o powierzchni użytkowej nie większej niż 15 m<sup>2</sup>,
    - o maksymalnej wysokości 4,5 m,
    - o kącie nachylenia połaci dachowych do 30 °,
  - f) ustala się dostosowanie obszaru przestrzeni publicznej i miejsc publicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych,

- g) wyznacza się strefę dopuszczalnej lokalizacji dominanty przestrzennej, o wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych.

## § 7.

W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ustala się:

- 1) w strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K., obejmującej tereny w obszarze planu, obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących W.O.CH.K;
- 2) zakaz lokalizowania usług związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 3) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, za wyjątkiem przedsięwzięć zaliczonych do inwestycji celu publicznego, takich jak drogi i infrastruktura techniczna oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz przekroczenia dopuszczalnych norm w zakresie emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu, wibracji poza terenem, do którego prowadzący tę działalność usługową, posiada prawo dysponowania nieruchomością;
- 5) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, wód gruntowych lub do ziemi;
- 6) nakaz ogrzewania pomieszczeń obiektów istniejących i planowanych paliwami charakteryzującymi się brakiem lub niską emisją substancji szkodliwych do powietrza;
- 7) na terenach położonych w zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej drogi KDG, określonego na podstawie przepisów odrębnych oraz oznaczonego na rysunku planu, ustala się ograniczanie emisji hałasu, poprzez realizację zabezpieczeń umożliwiających osiągnięcie w obiektach wartości dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, a także:
  - a) zakaz lokowania funkcji związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - b) odsunięcie zabudowy z funkcją mieszkaniową poza wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych;
- 8) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny do terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, zróżnicowanych pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku i odpowiednio zgodnie z ustalaniem planu dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu;
- 9) zachowanie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni każdej działki budowlanej; powierzchnie te winny być określane zgodnie z definicją zapisaną w § 4 ust. 1 pkt 7;
- 10) nakaz lokalizacji i budowy urządzeń oraz sieci infrastruktury elektroenergetyki i telekomunikacji zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem ochrony przed polami elektromagnetycznymi;
- 11) dopuszczenie lokowania kapliczek, krzyży, pomników lub tablic pamiątkowych zgodnie z warunkami określonymi w ustaleniach szczegółowych, w tym:
  - a) dopuszczenie wydzielenia przy pomnikach, tablicach pamiątkowych, kapliczkach i krzyżach placu o minimalnych wymiarach 1,5 m x 1,5 m oraz nasadzeń zieleni towarzyszącej,
  - b) dopuszczenie ich przesunięcia w przypadku modernizacji lub przebudowy dróg.



## § 8.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu w tym z zakazem zabudowy, ustala się:

- 1) przyjmuje się wynikające z przepisów odrębnych, ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przekroczenia dopuszczalnych wartości natężenia pola elektromagnetycznego oraz prawidłowej pracy linii: dotyczy lokalizacji obiektów budowlanych, w tym pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz sadzenia wysokich drzew:
  - a) w oznaczonym na rysunku planu pasie technologicznym wynoszącym 19 m na stronę, licząc od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, obowiązuje zakaz sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych w przepisach odrębnych; zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej pod linią 110kV i w odległości 5,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu,
  - b) oznacza się na rysunku planu odcinki napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV do przebudowy lub skablowania. W pasie technologicznym, tej linii, wynoszącym po 5 m na stronę, licząc od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, obowiązuje zakaz sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia drzew, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych przepisami odrębnymi,
  - c) w pasie technologicznym wynoszącym po 1 m na stronę, licząc od skrajnego przewodu kablowej linii elektroenergetycznej 15 kV, obowiązuje zakaz sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia drzew, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się ochronę przed poważnymi awariami poprzez zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach z zakresu ochrony środowiska oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone odrębnymi przepisami dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej;
- 3) oznacza się rowy melioracyjne oraz dopuszcza się zmianę ich przebiegu, przebudowę lub ich skanalizowanie.

## § 9.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg, w tym dróg przyległych do granic planu, innych obiektów, innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:
  - a) z uwzględnieniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt 3 ustala się lokalizowanie nowych budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - b) z uwzględnieniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt 3, ustala się lokalizowanie nowych budynków nie bliżej niż 6 m od granicy drogi wewnętrznej nie wyznaczonej na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz nie bliżej niż 4m od granicy sięgacza,

- c) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki i odsunięcie od nieprzekraczalnej linii zabudowy,
  - d) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 12 m od granicy lasu ZL,
  - e) z uwzględnieniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt 4 ustala się lokalizowanie nowych budynków z uwzględnieniem wyznaczonej na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy,
  - f) ustala się odsunięcie obiektów usług wzdłuż wspólnej granicy działki z istniejącą zabudową mieszkaniową na odległość nie mniejszą niż 1,5 wysokości projektowanej zabudowy usługowej,
  - g) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę oraz rozbudowę ale bez powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej dróg tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy. W przypadku wymiany budynków należy uwzględniać nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - h) dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych przed dniem obowiązywania planu, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- 2) ustala się zasady kształtowania i kolorystyki elewacji oraz kolorystyki dachów:
- a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków: kolor elewacji biały, w barwach pastelowych i szarościach, a dachy od brązu poprzez czerwień do szarości. Zastosowanie powyższych kolorów nie dotyczy materiałów o naturalnych kolorach, w szczególności materiałów z czystego aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, nie barwionego drewna, nie barwionego betonu, cegły,
  - b) dopuszcza się kolorystykę stanowiącą logo inwestycji lub inwestora,
  - c) dopuszcza się przeszklenia powierzchni elewacji budynku;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury z uwzględnieniem określonego dla terenu minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

## § 10.

1. Ustala się następujące zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) ustala się docelowe zaopatrzenie terenu, przeznaczonego w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną z istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:
    - d) sieć wodociągową,
    - e) sieci kanalizacji,
    - f) sieć gazową,
    - g) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
    - h) sieci telekomunikacyjne telefoniczne;
  - 2) w stosunku do urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej, ustala się:
    - a) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i przeniesienia istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu,

- b) lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenach dróg,
  - c) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej poza terenem dróg w pasie pomiędzy wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną lub obowiązującą linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu.
2. W zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną, ustala się
- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
    - a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i na cele przeciwpożarowe z istniejącej sukcesywnie rozbudowywanej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 110 mm, zasilanej z ujęcia poza obszarem planu,
    - b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z własnych ujęć na działkach budowlanych,
    - c) nakaz uwzględnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;
  - 2) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
    - a) odprowadzenie ścieków siecią kanalizacji rozdzielczej w systemie grawitacyjno – pompowym poprzez kolektory o minimalnej średnicy 0,20 m i z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków poza obszarem planu,
    - b) dopuszczenie stosowania lokalnych urządzeń zbiornikowo - tłocznych (przepompownie),
    - c) dopuszczenie odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości płynne,
    - d) zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
  - 3) w zakresie odprowadzania ścieków deszczowych:
    - a) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych, z terenów usług oraz z dróg i parkingów (po ich podczyszczeniu z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego) do zbiorników akumulacyjno – odparowywalnych lub do kanalizacji deszczowej,
    - b) ustala się zagospodarowywania wód opadowych na terenie działek budowlanych,
    - c) dopuszcza się możliwość wykorzystania, gromadzonych w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;
  - 4) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
    - a) zaopatrzenie poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki (do 0,3%), energią elektryczną, z urządzeń kogeneracji, z odnawialnych źródeł energii na warunkach określonych w przepisach odrębnych (z wyjątkiem źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru oraz biogazowni),
    - b) wykluczenie stosowania w nowych obiektach paliw stałych (za wyjątkiem biomasy) oraz kominków jako podstawowego źródła ciepła;
  - 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
    - a) zasilanie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o minimalnej średnicy 32 mm, zasilanej ze stacji redukcyjno – pomiarowej I<sup>o</sup> Sękocin i Sokołów oraz Janki połączonej ze stacją redukcyjno – pomiarową I<sup>o</sup> Radziejowice gazociągiem Ø200 mm wzdłuż Trasy Katowickiej (poza obszarem planu),
    - b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych,
  - 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejący w obszarze planu i przyległy do obszaru planu oraz planowany układ napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych 15 kV, z istniejących lub planowanych stacji elektroenergetycznych SN/NN wolno stojących lub wbudowanych zgodnie z zapotrzebowaniem,
  - b) dopuszczenie likwidacji, przebudowy lub skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, z dopuszczeniem odtworzenia układu połączeń wyłącznie liniami kablowymi,
  - c) dopuszczenie lokowania stacji transformatorowych 15/0,4 kV w liniach rozgraniczających dróg albo na działkach budowlanych (pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a nieprzekraczalną linią zabudowy),
  - d) zarezerwowanie w liniach rozgraniczających dróg odpowiednich korytarzy uwzględniających wymagane przepisami odległości sieci od innych obiektów,
  - e) dopuszczenie na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowania generatorów prądu, odnawialnych źródeł energii (z wyjątkiem źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru oraz biogazowni) i urządzeń kogeneracji;
- 7) w zakresie systemu telekomunikacyjnego:
- a) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy sieci telekomunikacyjnej oraz kablowe rozprowadzenie linii abonenckich,
  - b) dopuszczenie zmiany przebiegu sieci istniejących,
  - c) dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę.

## § 11.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:
- 1) podstawowy układ drogowy służący powiązaniom zewnętrznym obszaru planu stanowi wydzielona liniami rozgraniczającymi droga klasy głównej KDG „Paszkowianka” poprzez skrzyżowania poza obszarem planu;
  - 2) podstawowy układ drogowy służący powiązaniom zewnętrznym i wewnętrznym obszaru objętego planem, tworzą wydzielone liniami rozgraniczającymi drogi publiczne:
    - a) droga klasy zbiorczej: KDZ część ulicy Pruszkowskiej,
    - b) drogi klasy lokalnej KDL i dojazdowej KDD:
  - 3) układ drogowy obsługujący obszar planu obejmuje:
    - a) jezdnię serwisową KDs w terenie KDG,
    - b) drogę zbiorczą istniejącą KDZ,
    - c) drogi lokalne istniejące 1KDL i 2KDL,
    - d) drogi dojazdowe od 1 KDD do 14KDD, drogi wewnętrzne od 1KDW do 9KDW;
  - 4) szerokość terenów dróg w liniach rozgraniczających określono na rysunku planu;
  - 5) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów zabudowy poprzez sięgacze dojazdowe oraz z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu z zachowaniem następujących parametrów i zasad:
    - a) szerokość drogi wewnętrznej: nie mniejsza niż 8 m - dla zabudowy mieszkaniowej, nie mniejsza niż 10 m - dla zabudowy usługowej,
    - b) nakaz zapewnienia dwóch włączeń drogi wewnętrznej do układu dróg publicznych z dopuszczeniem jednego włączenia, pod warunkiem, że droga o długości powyżej 60

- m będzie zakończona placem do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m;
- c) skrzyżowania dróg pod kątem zbliżonym do kąta prostego, z zastosowaniem narożnych ścieg linii rozgraniczających dróg o wymiarach nie mniejszych niż 5 m x 5 m;
  - 6) projekty przebudowy i budowy układu drogowego winny uwzględniać potrzeby w zakresie budowy dróg rowerowych, lokalizowanych, co najmniej wzdłuż dróg oznaczonych na rysunku planu;
  - 7) rozwiązania w zakresie układu komunikacyjnego winny uwzględniać potrzeby w zakresie komunikacji pieszej obejmującej chodniki obustronne, lub jednostronne wydzielone w liniach rozgraniczających dróg oraz zapewnienie niezbędnych warunków do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;
  - 8) ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń w terenie dróg wyznaczonym liniami rozgraniczającymi; zakaz nie dotyczy pachołków i barierek służących zapewnieniu bezpieczeństwa i porządku użytkowania dróg i chodników.

2. Ustala się następujące zasady realizacji oraz określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- 1) ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych na których realizowana jest inwestycja;
- 2) ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
  - b) dla usług zdrowia - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 gabinet,
  - c) dla obiektów zbiorowego zamieszkania - nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100 łóżek,
  - d) dla usług handlu - nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - e) dla usług biurowo - administracyjnych – nie mniej niż 25 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - f) dla usług finansowych - nie mniej niż 4 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - g) dla usług oświaty - nie mniej niż 5 miejsc do parkowania na 10 zatrudnionych,
  - h) dla usług kultury - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 10 użytkowników jednocześnie,
  - i) dla usług sportu i rekreacji - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 10 użytkowników jednocześnie,
  - j) dla usług gastronomicznych - nie mniej niż 35 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumenckich,
  - k) dla wbudowanych lokali mieszkalnych i zabudowy wielorodzinnej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny o powierzchni całkowitej do 60 m<sup>2</sup> i 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny powyżej 60 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej,
  - l) dla usług wbudowanych - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - m) dla usług sakralnych – nie mniej niż 10 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie,

- n) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb;
- 3) przy obliczaniu wskaźników, o których mowa w pkt 2 lit j i l, dopuszcza się zmniejszenie liczby miejsc do parkowania poprzez zastosowanie parametru związanego z rotacją miejsc do parkowania - parametr ten należy obliczać jako liczbę miejsc do parkowania pomnożoną przez 0,7;
- 4) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić, co najmniej:
  - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
  - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
  - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
  - d) 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

#### Rozdział 4

### Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu

#### § 12.

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ekstensywnej - oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MNN, 2MNN, 3MNN, 4MNN, 5MNN, 6MNN, 7MNN, 8MNN, 9MNN, 10MNN, 11MNN, 12MNN, 13MNN, 14MNN**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże i budynki gospodarcze o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m<sup>2</sup>;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: ogrody zimowe, obiekty małej architektury, usługi jako wbudowany lokal użytkowy stanowiący nie więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu jako wbudowany lokal użytkowy do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lecz nie więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**
  - 1) na działce budowlanej ustala się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego;
  - 2) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
  - 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:
    - a) przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MNN do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
    - b) w przypadku lokalizacji na terenach MNN usług oświaty - przyporządkowuje się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:**
  - 1) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 9 pkt 1;
  - 2) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania powierzchni działki budowlanej:
    - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80 %,
    - b) intensywność zabudowy: minimalną 0,1; maksymalną 0,8,
    - c) maksymalną wysokość zabudowy dla kondygnacji nadziemnych:
      - 9,5 m dla budynków mieszkalnych,
      - 5 m dla budynków gospodarczych i garaży,

- dla budynków gospodarczych na działkach z zabudową zagrodową nie więcej niż 9,5 m,
- d) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- e) dla ogrodzeń obowiązują ustalenia § 6 pkt 2,
- f) dla sytuowania nośników reklamowych obowiązują ustalenia § 6 pkt 1,
- g) w zakresie kolorystyki elewacji i dachu budynku obowiązują ustalenia § 9 pkt 2,
- h) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 9 pkt 3,
- i) w zakresie geometrii dachów:
  - dla budynków mieszkalnych - kąt nachylenia połaci głównych do 45°,
  - dla budynków gospodarczych, garażowych i usługowych - kąta nachylenia połaci głównych do 35°,
  - w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połaci dachu do kąta nachylenia połaci dachu budynku istniejącego;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
  - a) na 2000 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego (z jednym lokalem mieszkalnym i z jednym lokalem użytkowym lub tylko z jednym lokalem mieszkalnym),
  - b) na 1000 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej (z jednym lokalem mieszkalnym i z jednym lokalem użytkowym lub tylko z jednym lokalem mieszkalnym);
- 4) dla realizacji miejsc do parkowania obowiązują odpowiednio ustalenia § 11 ust. 2.
- 4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**
  - 1) minimalna powierzchnia działki jak w ust. 3 pkt 3;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki:
    - a) 20 m dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej,
    - b) 12 m dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
  - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60°–120°,
  - 4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu.
- 5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - 1) zakazuje się lokowania składowisk opału i odpadów, złomowisk oraz realizacji nowej zabudowy zagrodowej;
  - 2) napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV w terenie 3MNN obowiązują ustalenia § 8 pkt 1 lit. a;
  - 3) na terenach 7MNN, 9MNN, 10MNN i 11MNN obowiązują ustalenia § 8 pkt 1 lit. b i c;
  - 4) obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 2;
  - 5) na terenach 12MNN, 13MNN i 14MNN obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 3.
- 6. **Zasady obsługi komunikacyjnej:**
  - 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio: od ulic KDZ, KDL, KDD, dróg KDW oraz dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;
  - 2) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

7. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 10.
8. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
  - 1) w terenach 7MNN, 9MNN, 10MNN i 11MNN do czasu skablowania lub przebudowy istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują ustalenia § 8 pkt 1 lit. b;
  - 2) do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, dla istniejącej zabudowy zagrodowej, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, nadbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków.
9. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10 %.**

### **§ 13.**

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej na działkach leśnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MNN/ZL, 2MNN/ZL, 3MNN/ZL, 4MNN/ZL**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:  
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i grunty leśne;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże i budynki gospodarcze o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m<sup>2</sup>;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: ogrody zimowe, obiekty małej architektury, usługi jako wbudowany lokal użytkowy stanowiący nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu jako wbudowany lokal użytkowy do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lecz nie więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**
  - 1) na działce budowlanej ustala się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego;
  - 2) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
  - 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:
    - a) przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MNN/ZL do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
    - b) w przypadku lokalizacji na terenach MNN/ZL usług oświaty - przyporządkowuje się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:**
  - 1) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 9 pkt 1;
  - 2) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania powierzchni działki budowlanej:
    - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70 %,
    - b) intensywność zabudowy: minimalną 0,1; maksymalną 0,8,
    - c) maksymalną wysokość zabudowy dla kondygnacji nadziemnych:
      - 9,5 m dla budynków mieszkalnych,
      - 5 m dla budynków gospodarczych i garaży,



- d) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
  - e) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 6 pkt 2,
  - f) dla sytuowania nośników reklamowych obowiązują ustalenia § 6 pkt 1,
  - g) w zakresie kolorystyki elewacji i dachu budynku obowiązują ustalenia § 9 pkt 2,
  - h) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 9 pkt 3,
  - i) w zakresie geometrii dachów:
    - dla budynków mieszkalnych - kąt nachylenia połaci głównych do 45°,
    - dla budynków gospodarczych, garażowych i usługowych - kąta nachylenia połaci głównych do 35°,
    - w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połaci dachu do kąta nachylenia połaci dachu budynku istniejącego;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 2000 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego (z jednym lokalem mieszkalnym i z jednym lokalem użytkowym lub tylko z jednym lokalem mieszkalnym);
- 4) dla realizacji miejsc do parkowania obowiązują odpowiednio ustalenia § 11 ust. 2.
- 4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**
- 1) minimalna powierzchnia działki jak w ust. 3 pkt 3;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki 20 m;
  - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60°–120°;
  - 4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu.
- 5. Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) zakazuje się lokowania składowisk opału i odpadów, złomowisk oraz realizacji nowej zabudowy zagrodowej;
  - 2) napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV w terenie 3MNN/ZL, obowiązują ustalenia § 8 pkt 1 lit. a;
  - 3) obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 2.
- 6. Zasady obsługi komunikacyjnej:**
- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio: od dróg KDZ i KDD oraz dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;
  - 2) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.
7. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 10.
8. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie określa się.
7. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10 %.**

#### § 14.

- 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, ustala się:
  - 1) ustala się przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi nieuciążliwe;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże i budynki gospodarcze o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m<sup>2</sup>;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: ogrody zimowe, obiekty małej architektury, usługi jako wbudowany lokal użytkowy stanowiący nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, usługi handlu jako wbudowany lokal użytkowy do 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lecz nie więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, usługi handlu w oddzielonych budynkach do 500 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu,
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**
- 1) na działce budowlanej: ustala się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług w oddzielnych budynkach;
  - 2) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7, w tym kapliczki w terenie 5MNU;
  - 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:
    - a) przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MNU do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługową,
    - b) w przypadku lokalizacji na terenach MNU usług oświaty - przyporządkowuje się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
- 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:**
- 1) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 9 pkt 1;
  - 2) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania powierzchni działki budowlanej:
    - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40 %,
    - b) intensywność zabudowy: minimalną 0,1; maksymalną 1,8,
    - c) maksymalną wysokość zabudowy dla kondygnacji nadziemnych:
      - 12 m dla budynków mieszkalnych lub usługowych,
      - 5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
    - d) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
    - e) dla ogrodzeń obowiązują ustalenia § 6 pkt 2,
    - f) dla sytuowania nośników reklamowych obowiązują ustalenia § 6 pkt 1,
    - g) w zakresie kolorystyki elewacji i dachu budynku obowiązują ustalenia § 9 pkt 2,
    - h) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 9 pkt 3,
    - i) w zakresie geometrii dachów:
      - dla budynków mieszkalnych - kąt nachylenia połaci głównych do 45°,
      - dla budynków gospodarczych, garażowych i usługowych - kąta nachylenia połaci głównych do 35°,
      - w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połaci dachu do kąta nachylenia połaci dachu budynku istniejącego;
  - 3) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:

- a) na 2000m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego (z jednym lokalem mieszkalnym i z jednym lokalem użytkowym lub tylko z jednym lokalem mieszkalnym),
  - b) na 1000m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej (z jednym lokalem mieszkalnym i z jednym lokalem użytkowym lub tylko z jednym lokalem mieszkalnym);
  - c) na 3000m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego lub w zabudowie bliźniaczej (z jednym lokalem mieszkalnym i z jednym lokalem użytkowym lub tylko z jednym lokalem mieszkalnym) oraz z usługami w oddzielnych budynkach;
  - d) na 3000m<sup>2</sup> z usługami w oddzielnych budynkach;
- 4) dla realizacji miejsc do parkowania obowiązują odpowiednio ustalenia § 11 ust. 2.
4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**
- 1) minimalna powierzchnia działki jak w ust. 3 pkt 3;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki:
    - a) 20 m dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej,
    - b) 12 m dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
    - c) 20 m dla usług w oddzielnych budynkach;
  - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60°–120°;
  - 4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu.
5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) zakazuje się lokowania składowisk opału i odpadów, złomowisk oraz realizacji nowej zabudowy zagrodowej;
  - 2) obowiązują ustalenia § 8 pkt 2.
6. **Zasady obsługi komunikacyjnej:**
- 3) obsługa komunikacyjna odpowiednio: od dróg KDZ, KDL, KDD, dróg KDW oraz dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;
  - 3) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.
7. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 10.
8. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
- 1) na terenie 1MNU, do czasu skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują ustalenia § 8 pkt 1 lit. b;
  - 2) do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, dla istniejącej zabudowy zagrodowej, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, nadbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów.
9. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10 %.**

## § 15.

- 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże i budynki gospodarcze o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m<sup>2</sup>;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: ogrody zimowe, obiekty małej architektury, usługi jako wbudowany lokal użytkowy stanowiący nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu jako wbudowany lokal użytkowy do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lecz nie więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**
- 1) na działce budowlanej: ustala się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego;
  - 2) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
  - 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:
    - a) przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MN do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
    - b) w przypadku lokalizacji na terenach MN usług oświaty - przyporządkowuje się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
- 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:**
- 1) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 9 pkt 1;
  - 2) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania powierzchni działki budowlanej:
    - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70 %,
    - b) intensywność zabudowy: minimalną 0,1; maksymalną 0,8,
    - c) maksymalną wysokość zabudowy dla kondygnacji nadziemnych:
      - 9,5 m dla budynków mieszkalnych,
      - 5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
    - d) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
    - e) dla ogrodzeń k obowiązują ustalenia § 6 pkt 2,
    - f) dla sytuowania nośników reklamowych obowiązują ustalenia § 6 pkt 1,
    - g) w zakresie kolorystyki elewacji i dachu budynku obowiązują ustalenia § 9 pkt 2,
    - h) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 9 pkt 3,
    - i) w zakresie geometrii dachów:
      - dla budynków mieszkalnych - kąt nachylenia połaci głównych do 45°,
      - dla budynków gospodarczych, garażowych i usługowych - kąta nachylenia połaci głównych do 35°,
      - w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połaci dachu do kąta nachylenia połaci dachu budynku istniejącego;
  - 3) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: na 2000 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego (z jednym lokalem mieszkalnym i z jednym lokalem użytkowym lub tylko z jednym lokalem mieszkalnym);
  - 4) dla realizacji miejsc do parkowania obowiązują odpowiednio ustalenia § 11 ust. 2.

4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**
  - 1) minimalna powierzchnia działki, jak w ust. 3 pkt 3;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
  - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie  $60^{\circ}$ – $120^{\circ}$ ;
  - 4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu.
5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

zakazuje się lokowania składowisk opału i odpadów, złomowisk oraz realizacji nowej zabudowy zagrodowej.
6. **Zasady obsługi komunikacyjnej:**
  - 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio: od dróg KDD, dróg KDW dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;
  - 2) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.
7. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 10.
8. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, dla istniejącej zabudowy rekreacji indywidualnej, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, nadbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów.
9. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10 %.**

#### **§ 16.**

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN/ZL** i **2MN/ZL**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i grunty leśne;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże i budynki gospodarcze o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m<sup>2</sup>;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: ogrody zimowe, obiekty małej architektury, usługi jako wbudowany lokal użytkowy stanowiący nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi jako wbudowany lokal użytkowy stanowiący nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu jako wbudowany lokal użytkowy do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lecz nie więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**
  - 1) na działce budowlanej ustala się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego;
  - 2) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
  - 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:

- a) przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MN/ZL do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
  - b) w przypadku lokalizacji na terenach MN/ZL usług oświaty - przyporządkowuje się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
- 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:**
- 1) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 9 pkt 1;
  - 2) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania powierzchni działki budowlanej:
    - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70 %,
    - b) intensywność zabudowy: minimalną 0,1; maksymalną 0,8,
    - c) maksymalną wysokość zabudowy dla kondygnacji nadziemnych:
      - 9,5 m dla budynków mieszkalnych,
      - 5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
    - d) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
    - e) dla ogrodzeń obowiązują ustalenia § 6 pkt 2,
    - f) dla sytuowania nośników reklamowych obowiązują ustalenia § 6 pkt 1,
    - g) w zakresie kolorystyki elewacji i dachu budynku obowiązują ustalenia § 9 pkt 2,
    - h) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 9 pkt 3,
    - i) w zakresie geometrii dachów:
      - kąt nachylenia połaci głównych do 45°,
      - w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połaci dachu do kąta nachylenia połaci dachu budynku istniejącego;
  - 3) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: na 2000 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego (z jednym lokalem mieszkalnym i z jednym lokalem użytkowym lub tylko z jednym lokalem mieszkalnym);
  - 4) dla realizacji miejsc do parkowania obowiązują odpowiednio ustalenia § 11 ust. 2.
- 4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**
- 1) minimalna powierzchnia działki jak w ust. 3 pkt 3;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
  - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60°–120°;
  - 4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu.
- 5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- zakazuje się lokowania składowisk opału i odpadów, złomowisk.
- 6. Zasady obsługi komunikacyjnej:**
- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio: od dróg KDD i KDW oraz dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;

- 2) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.
7. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 10.
8. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, dla istniejącej zabudowy rekreacji indywidualnej, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, nadbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów.
8. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.**

### § 17.

1. Dla terenów usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U/MN, 2U/MN**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże i budynki gospodarcze o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m<sup>2</sup>;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: wbudowany lokal mieszkalny lub budynek mieszkalny w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym, ogrody zimowe, obiekty małej architektury, usługi jako wbudowany lokal użytkowy stanowiący nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lecz nie więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, usługi w oddzielnych budynkach w tym usługi handlu do handlu do 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**
  - 1) na działce budowlanej, ustala się:
    - a) budynki z usługami,
    - b) budynki z usługami z wbudowanym jednym lokalem mieszkalnym,
    - c) budynki z usługami i jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub bliźniaczy z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego;
  - 2) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
  - 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:
    - a) przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny U/MN do określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługowa,
    - b) w przypadku lokalizacji na terenach U/MN usług oświaty - przyporządkowuje się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:**
  - 1) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 9 pkt 1;
  - 2) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania powierzchni działki budowlanej:
    - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20 %,
    - b) intensywność zabudowy: minimalną 0,1; maksymalną 2,9,
    - c) maksymalną wysokość zabudowy dla kondygnacji nadziemnych:

- 9,5 m dla budynków mieszkalnych,
  - 12 m dla budynków usługowych,
  - 5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
- j) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- d) dla ogrodzeń obowiązują ustalenia § 6 pkt 2,
- e) dla sytuowania nośników reklamowych obowiązują ustalenia § 6 pkt 1,
- f) w zakresie kolorystyki elewacji i dachu budynku obowiązują ustalenia § 9 pkt 2,
- g) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 9 pkt 3,
- h) w zakresie geometrii dachów:
- dla budynków mieszkalnych - kąt nachylenia połąci głównych do 45°,
  - dla budynków gospodarczych, garażowych i usługowych - kąta nachylenia połąci głównych do 35°,
  - w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połąci dachu do kąta nachylenia połąci dachu budynku istniejącego;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
- a) na 2000 m<sup>2</sup> dla budynków z usługami,
- b) na 2000 m<sup>2</sup> dla budynków z usługami i z wbudowanym jednym lokalem mieszkalnym,
- c) na 2000 m<sup>2</sup> dla budynków z usługami i z jednym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego;
- d) na 1000 m<sup>2</sup> dla budynków z usługami i z jednym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego;
- 4) dla realizacji miejsc do parkowania obowiązują odpowiednio ustalenia § 11 ust. 2.
- 4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**
- 1) minimalna powierzchnia działki jak w ust. 3 pkt 3;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
- a) 20 m dla budynków z usługami,
- b) 20 m dla budynków z usługami i z wbudowanym jednym lokalem mieszkalnym,
- c) 20 m dla budynków z usługami i z jednym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolno stojącym lub w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60°–120°;
- 4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu.
- 5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) zakazuje się lokowania składowisk opału i odpadów, złomowisk oraz realizacji nowej zabudowy zagrodowej;
- 2) obowiązują ustalenia § 8 pkt. 2;
- 3) na terenie 2U/MN obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 3.
- 6. Zasady obsługi komunikacyjnej:**



- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio: od dróg KDL, KDD, dróg KDW, jezdni KDs w drodze KDG oraz dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.
7. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 10.
8. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie określa się.
9. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.**

### **§ 18.**

1. Dla terenów centrum usługowego, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1AUC** i **2AUC** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:  
usługi publiczne, w szczególności: usługi ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji, oświaty, nauki, kultury fizycznej, sportu i rekreacji, kultury, administracji;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże i budynki gospodarcze;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi sakralne, usługi handlu, obiekty małej architektury, drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**
  - 1) na działce budowlanej, ustala się:
    - a) zespół lokali usługowych (segmenty),
    - b) obiekty usługowe w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej,
    - c) usługi handlu w oddzielonych budynkach do 500 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
  - 2) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
  - 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:
    - a) w przypadku lokalizacji na terenie 1AUC usług oświaty przyporządkowuje się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
    - b) w przypadku lokalizacji na terenie 1AUC usług sportu i rekreacji przyporządkowuje się do terenów rekreacyjno - usługowych.
3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:**
  - 1) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 9 pkt 1;
  - 2) na części terenu 1AUC, jak na rysunku planu, obowiązująca linia zabudowy obowiązują ustalenia § 9 pkt 1 lit e;
  - 3) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania powierzchni działki budowlanej:
    - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20 %,
    - b) intensywność zabudowy: minimalną 0,1; maksymalną 3,5,
    - c) maksymalną wysokość zabudowy dla kondygnacji nadziemnych:
      - 25 m dla dominanty przestrzennej w wyznaczonym obszarze lokalizacji,
      - 25 m dla usług sakralnych,
      - 15 m dla budynków usługowych,
      - 5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
    - d) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
    - e) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 6 pkt 2,

- f) dla sytuowania nośników reklamowych obowiązują ustalenia § 6 pkt 1,
  - g) dla przestrzeni publicznej obowiązują ustalenia § 6 pkt 3,
  - h) w zakresie kolorystyki elewacji i dachu budynku obowiązują ustalenia § 9 pkt 2,
  - i) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 9 pkt 3,
  - j) w zakresie geometrii dachów:
    - kąt nachylenia połaci głównych do 45°,
    - w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połaci dachu do kąta nachylenia połaci dachu budynku istniejącego,
    - dopuszcza się zastosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów z usługami;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
- a) na 3000 m<sup>2</sup> dla budynków usługowych,
  - b) 200 m<sup>2</sup> dla segmentu usługowego w zespole usługowym;
- 5) dla realizacji miejsc do parkowania obowiązują odpowiednio ustalenia § 11 ust. 2.
- 4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**
- 1) minimalna powierzchnia działki jak w ust. 3 pkt 4;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki:
    - a) 20 m dla budynków usługowych,
    - b) 6 m dla segmentu usługowego w zespole usługowym;
  - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60°–120°;
  - 4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu.
- 5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) zakazuje się lokowania składowisk opału i odpadów, złomowisk oraz realizacji nowej zabudowy zagrodowej;
  - 2) obowiązują ustalenia § 8 pkt 2;
  - 3) obowiązują ustalenia § 8 pkt 1 lit. b i c.
- 6. Zasady obsługi komunikacyjnej:**
- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio:
    - a) teren 1AUC od dróg KDZ, KDD, placu KDD-KP, dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu,
    - b) teren 2AUC od ulic KDD, placu KDD-KP oraz dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;
  - 2) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.
- 7. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 10.
- 8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
- 1) na terenie 1AUC do czasu skablowania lub przebudowy istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują ustalenia § 8 pkt 1 lit. b;
  - 2) na terenie 2AUC nie określa się.
- 9. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0 %.**

## § 19.

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW/U** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:  
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna dla potrzeb wspólnoty samorządowej i usługi publiczne;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże i budynki gospodarcze;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty małej architektury, drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**
  - 1) na działce budowlanej, ustala się:
    - a) jeden budynek mieszkalny wielorodzinny,
    - b) wbudowane lokale usługowe, w szczególności: usługi ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji, oświaty, kultury fizycznej, sportu i rekreacji, kultury, administracji;
  - 2) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
  - 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:
    - a) przyporządkowuje się wyznaczony na rysunku planu teren MW/U do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
    - b) w przypadku lokalizacji na terenie MW/U usług oświaty - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
    - c) w przypadku lokalizacji na terenie MW/U usług sportu i rekreacji jak dla terenów rekreacyjno- usługowych.
3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:**
  - 1) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 9 pkt 1;
  - 2) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania powierzchni działki budowlanej:
    - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25 %,
    - b) intensywność zabudowy: minimalną 0,1; maksymalną 3,5,
    - c) maksymalną wysokość zabudowy dla kondygnacji nadziemnych:
      - 15 m dla budynków mieszkalnych z wbudowanymi usługami,
      - 5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
    - d) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
    - e) dla ogrodzeń obowiązują ustalenia § 6 pkt 2,
    - f) dla sytuowania nośników reklamowych obowiązują ustalenia § 6 pkt 1,
    - g) dla przestrzeni publicznej obowiązują ustalenia § 6 pkt 3,
    - h) w zakresie kolorystyki elewacji i dachu budynku obowiązują ustalenia § 9 pkt 2,
    - i) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 9 pkt 3,
    - j) w zakresie geometrii dachów:
      - kąt nachylenia połaci głównych do 45°,
      - w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połaci dachu do kąta nachylenia połaci dachu budynku istniejącego,

- dopuszcza się zastosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów z usługami;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) dla realizacji miejsc do parkowania obowiązują odpowiednio ustalenia § 11 ust. 2.
- 4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**
  - 1) minimalna powierzchnia działki 2000 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego z wbudowanymi usługami lub bez wbudowanych usług;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego z wbudowanymi usługami lub bez wbudowanych usług;
  - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60°–120°; zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu.
- 5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - 1) zakazuje się lokowania składowisk opału i odpadów, złomowisk oraz realizacji nowej zabudowy zagrodowej;
  - 2) obowiązują ustalenia § 8 pkt 2.
- 6. **Zasady obsługi komunikacyjnej:**
  - 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio: od dróg KDD oraz dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;
  - 2) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.
- 7. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 10.
- 8. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie określa się.
- 9. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0 %.**

## § 20.

Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL i 8ZL**, ustala się :

- 1) przeznaczenie podstawowe:  
grunty leśne;
- 2) zakazuje się:
  - a) realizacji miejsc do parkowania, budynków i budowli, realizacji nośników reklamowych oraz zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nie związane z gospodarką leśną,
  - b) zmian stosunków wodnych pogarszających warunki siedliskowe lasu i jego zanieczyszczenia;
- 3) dopuszcza się ogrodzenie terenów ZL, sytuowane od strony dróg; ogrodzenia odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 2;
- 4) obsługa komunikacyjna, odpowiednio z przyległych dróg: KDZ, KDL, KDD, KDW;
- 5) stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0 %.

## § 21.

1. Dla terenu placu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD -KP**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej z placem publicznym;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: sieci i obiekty infrastruktury technicznej, w tym nie związane z drogą;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona, obiekty małej architektury, kioski, ogródki kawiarniane.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**
  - 1) ustala się zagospodarowanie placu poprzez wprowadzenie powierzchni placu wyróżniającej się kolorem, materiałem lub wzorem; dopuszcza się wprowadzenie zróżnicowanej tej powierzchni w obrębie jezdni, miejsc postojowych, chodników; dopuszcza się wprowadzenie zieleni urządzonej;
  - 2) ustala się lokalizację obiektów małej architektury, oświetlenia i innych elementów urządzenia placu w sposób podkreślający formę przestrzenną i sposób użytkowania miejsca;
  - 3) ustala się zachowanie osi widokowej na dominantę przestrzenną w terenie 1AUC;
  - 4) ustala się zapewnienie dostępności dla osób niepełnosprawnych;
  - 5) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20 %,
  - 6) ustala się zakaz grodzenia terenu oraz umieszczania nośników reklamowych z wyjątkiem elementów gminnego systemu informacji przestrzennej;
  - 7) dla przestrzeni publicznej obowiązują ustalenia § 6 pkt 3.
3. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 10.
4. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie określa się.
5. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0 %.**

## § 22.

1. Dla terenów komunikacji drogowej – dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – drogi wewnętrzne;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, rowy odwadniające, obiekty małej architektury, zieleń urządzona;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.
2. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zasady ochrony środowiska i przyrody:**
  - 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg KDW zgodnie z rysunkiem planu, odpowiednio: 1KDW- ul. Nagietkowa 8 m, 2KDW ul. Szarotki - 8 m z placem do zawracania, 3KDW ul. Planowana -8 m, 4KDW - 5 m, 5KDW -6 m, 6KDW zmienna od 5 m do 9 m, 7KDW 6 m, 8KDW ul. Ptasia -8 m z placem do zawracania, 9KDW część ul. Kokosowej – 8 m;
  - 2) ustala się jedno jezdniowy przekrój dróg KDW, co najmniej 2 pasy ruchu o szerokości zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) dopuszcza się jezdnie bez wyodrębniania jezdni i chodników;

- 4) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym pojazdów ratowniczo gaśniczych, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
  - 5) ustala się bezpośrednią obsługę terenów przyległych z dróg KDW;
  - 6) w terenach KDW, zakazuje się lokowania nośników reklamowych z wyjątkiem elementów gminnego systemu informacji przestrzennej oraz sytuowania ogrodzeń.
2. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** w terenach 1KDW, 2KDW, 3KDW obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 1b i c.
  3. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną** - odpowiednio zgodnie z § 10.
  4. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – w terenach 1KDW, 2KDW, 3KDW do czasu skablowania lub przebudowy istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 1 lit. b.
  5. **Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** na poziomie 0 %.

### § 23.

1. Dla terenu komunikacji drogowej – drogi publicznej klasy głównej, oznaczonego na rysunku planu **1KDG i 2KDG** (planowana „Paszkowianka”), ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – droga publiczna klasy głównej;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: rowy odwadniające, infrastruktura techniczna, drogi rowerowe, jezdnie obsługujące (serwisowa);
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą, w tym: napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV.
2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska i przyrody:**
  - 1) ustala się zachodnią linię rozgraniczającą odcinka drogi 1KDG wraz z pasem terenu o zmiennej szerokości zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) ustala się południową linię rozgraniczającą odcinka drogi 2KDG wraz z pasem terenu o zmiennej szerokości zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) w obszarze planu (odcinki z odpowiednim pasem terenu) ustala się dwie jezdnie z pasem dzielącym, co najmniej 2 pasy ruchu w jednym kierunku o szerokości według parametrów dla drogi głównej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
  - 4) ustala się zakaz wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenu KDG, za wyjątkiem: urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego i ruchu pieszych, małej architektury, zieleni z dopuszczeniem lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają;
  - 5) w terenie KDG zakazuje się lokalizowania nośników reklamowych oraz ogrodzeń;
  - 6) ustala się zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych, które wyeliminują szkodliwe oddziaływanie na środowisko gruntowo - wodne i akustyczne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
  - 7) obsługa terenów przyległych poprzez jezdnię obsługującą (serwisową KDs);
  - 8) powiązania z drogą KDG poprzez skrzyżowania w poziomie terenu (poza obszarem planu);
  - 9) dopuszcza się realizację bezkolizyjnych przejść dla pieszych.

3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 1a.
4. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 10.
5. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji drogi dopuszcza się wykorzystanie terenu pod miejsca do parkowania.
6. **Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym::** w wysokości: 0 %.

#### § 24.

1. Dla terenu komunikacji drogowej – drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu **KDZ**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – droga publiczna klasy zbiorczej (ul. Pruszkowska –droga powiatowa Nr 3107W);
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: rowy odwadniające, drogi rowerowe, chodniki;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne:, zatoki postojowe, infrastruktura techniczna nie związana z drogami.
2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska i przyrody:**
  - 1) ustala się wschodnią i południowo- wschodnią linię rozgraniczającą odcinka drogi KDZ wraz z pasem terenu o zmiennej szerokości, zgodnie z rysunkiem planu od 10 m do 20 m;
  - 2) dla drogi KDZ (odcinki z odpowiednim pasem terenu) ustala się jednojezdniowy przekrój drogi oraz, co najmniej 2 pasy ruchu o szerokości według parametrów dla drogi zbiorczej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
  - 3) dopuszcza się przebudowę istniejących budowli drogowych;
  - 4) dopuszcza się odpowiednio budowę obustronnych chodników, dróg rowerowych oraz obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej, takich jak: zatoki i przystanki autobusowe;
  - 5) w terenie KDZ zakazuje się lokowania nośników reklamowych z wyjątkiem elementów gminnego systemu informacji przestrzennej oraz sytuowania ogrodzeń;
  - 6) ustala się obowiązek zastosowania rozwiązań technicznych, technologicznych, które wyeliminują szkodliwe oddziaływanie na środowisko gruntowo-wodne i akustyczne.
2. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 1b i c.
2. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną** -odpowiednio zgodnie z § 10.
6. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu skablowania lub przebudowy istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 1 lit. b.
4. **Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** na poziomie 0%.

#### § 25.

1. Dla terenów komunikacji drogowej – dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu: **1KDL, 2KDL**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – drogi publiczne klasy lokalnej;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: chodniki;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: rowy odwadniające, zatoki postojowe, infrastruktura techniczna nie związana z drogą, urządzenia wodne, drogi rowerowe.

3. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- 1) określa się na rysunku planu szerokość dróg KDL w liniach rozgraniczających, odpowiednio:
    - a) 1KDL – część ul. Jodłowej (droga gminna nr 310309W) – zmienna szerokość od 7 m do 13 m,
    - b) 2KDL – część ul. Komorowskiej (droga gminna nr 310310W) – zmienna szerokość od 7 m do 10 m;
  - 2) ustala się jednojezdniowy przekrój dróg KDL (odcinki z odpowiednim pasem terenu) oraz, co najmniej 2 pasy ruchu o szerokości według parametrów dla drogi lokalnej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
  - 3) dopuszcza się przebudowę istniejących budowli drogowych;
  - 4) dopuszcza się odpowiednio budowę obustronnych chodników, dróg rowerowych oraz obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej, takich jak: zatoki i przystanki autobusowe;
  - 5) ustala się obowiązek zastosowania rozwiązań technicznych, technologicznych, które wyeliminują szkodliwe oddziaływanie na środowisko gruntowo-wodne i akustyczne;
  - 6) ustala się bezpośrednią obsługę z dróg KDL;
  - 7) w terenach KDL zakazuje się lokowania nośników reklamowych z wyjątkiem elementów gminnego systemu informacji przestrzennej oraz sytuowania ogrodzeń;
  - 8) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe lub urządzenia infrastruktury technicznej.
4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** w terenie 1KDL obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 1b i c.
5. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 10.
7. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu skablowania lub przebudowy istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 1 lit. b.
6. **Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** na poziomie 0 %.

#### § 26.

1. Dla terenów komunikacji drogowej – dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – drogi publiczne klasy dojazdowej;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: chodniki;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi rowerowe, rowy odwadniające, infrastruktura techniczna nie związana z drogą.
2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu kulturowego:**
  - 1) określa się na rysunku planu szerokość dróg KDD w liniach rozgraniczających, odpowiednio:
    - a) 1KDD - ulica Dolna o szerokości 8 m,
    - b) 2KDD –droga planowania o szerokości 10 m,
    - c) 3KDD- droga planowania o zmiennej szerokości od 10 m do 15 m,
    - d) 4KDD - droga planowania o zmiennej szerokości od 10 m do 15 m,
    - e) 5KDD – ulica Na Skraju i jej przedłużenie o zmiennej szerokości od 6 m do 10m,



- f) 6KDD – ulica Jutrzenki o szerokości 10 m,
  - g) 7KDD - ulica Działkowa o zmiennej szerokości od 8 m do 12 m,
  - h) 8KDD - droga planowania o szerokości 10 m z placem do zawracania,
  - i) 9KDD – ulica Dzikiej Róży o zmiennej szerokości od 8 m do 13 m,
  - j) 10KDD – droga bez nazwy o szerokości 8 m,
  - k) 11KDD- droga planowana o szerokości 10 m,
  - l) 12KDD- ulica Miodowa o szerokości 8 m,
  - m) 13 KDD- ulica Kokosowa o szerokości 8 m,
  - n) 14 KDD- droga o szerokości 3 m w obszarze planu;
- 2) ustala się jednojezdniowy przekrój dróg KDD (odcinki z odpowiednim pasem terenu) oraz, co najmniej 2 pasy ruchu o szerokości według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
  - 3) dopuszcza się przebudowę istniejących budowli drogowych;
  - 4) dopuszcza się odpowiednio budowę obustronnych chodników, dróg rowerowych w linii rozgraniczających dróg KDD oraz obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej, takich jak: zatoki i przystanki autobusowe;
  - 5) ustala się obowiązek zastosowania rozwiązań technicznych, technologicznych, które wyeliminują szkodliwe oddziaływanie na środowisko gruntowo-wodne i akustyczne;
  - 6) ustala się bezpośrednią obsługę z dróg KDD;
  - 7) w terenach KDD zakazuje się lokowania nośników reklamowych, z wyjątkiem elementów gminnego systemu informacji przestrzennej oraz sytuowania ogrodzeń;
  - 8) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe lub urządzenia infrastruktury technicznej.
3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** w terenie 7KDD, 9KDD obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 1b i c.
  4. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 10.
  8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** w terenie 7KDD i 9KDD do czasu skablowania lub przebudowy istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 1 lit. b.
  5. **Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** na poziomie 0 %.

## § 27.

Dla terenu infrastruktury energetycznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **E**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:  
linia elektroenergetyczna 15kV;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:  
sieci i obiekty infrastruktury technicznej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się zamianę napowietrznej linii elektroenergetycznej na kablową podziemną oraz dopuszcza się odbudowę, przebudowę istniejącej linii, z realizacją niezbędnych obiektów i urządzeń podziemnych lub/i nadziemnych;
- 4) uwzględnia się, wynikające z przepisów odrębnych, ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, w tym zakazuje się:
  - a) nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m,
  - b) realizacji budynków,
  - c) realizacji nośników reklamowych,

- d) zmian stosunków wodnych pogarszających warunki siedliskowe przyległych terenów leśnych,
- e) grodzenia terenu E wzdłuż linii rozgraniczającej tożsamej z granicą pasa technologicznego tej linii;
- 5) dopuszcza się ogrodzenia terenu E wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 11MNN oraz wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 1KDL, odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 2;
- 6) obsługa komunikacyjna, odpowiednio z przyległej drogi 1KDL;
- 7) stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0 %.

## Rozdział 5

### **Przepisy końcowe.**

#### **§ 28.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nadarzyn.

#### **§ 29.**

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