

Uchwała Nr XXIV.317.2016
Rady Gminy Nadarzyn
z dnia 30 listopada 2016r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016r. poz. 446 z późn. zm.¹⁾) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz.778 z późn.²⁾), w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 z późn. zm.³⁾), oraz na podstawie uchwały Nr XLI/406/2014 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 5 lutego 2014r. sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części wsi Strzeniówka w gminie Nadarzyn zmienionej uchwałą Nr XXII.279.2016 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 4 października 2016r. 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, 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 2014r. oraz uchwałą XXI.262.2016 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 31 sierpnia 2016 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 II, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem.
2. Granice planu wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały. Obszar planu obejmuje działki ewidencyjne nr 588/16 i 588/17 oraz części działek ewidencyjnych nr 586/15, 587/2, 587/14 i 588/15.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.
4. 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;

¹⁾zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1579.

²⁾zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U z 2016 r. poz. 904.,961, 1250, 1579.

³⁾zmiany tekstu wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz.1688.

- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne;
 - 6) linie zabudowy nieprzekraczalne dla zabudowy mieszkaniowej od strony drogi KDG;
 - 7) funkcje terenów oznaczone literami lub literami i cyframi.
3. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu ustanowione na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) granice potencjalnego zasięgu oddziaływania komunikacji kołowej;
 - 2) granice pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV;
 - 3) granicę strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
 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) 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;
 - 5) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości;
 - 6) 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;
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
 - 13) 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) **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;
- 2) **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;
- 3) **pasie technologicznym linii elektroenergetycznej** - należy przez to rozumieć teren znajdujący się w zasięgu oddziaływania tej linii;
- 4) **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;
- 5) **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;
- 6) **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;
- 7) **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;
- 8) **przeznaczeniu towarzyszącym lub uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub dopuszczalne wprowadzone lub istniejące, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 9) **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;

- 10) **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;
 - 11) **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;
 - 12) **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) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej - oznaczony na rysunku planu symbolem **MNN**;
 - 2) tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **U/MN**;
 - 3) teren drogi wewnętrznej - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**;
 - 4) teren komunikacji przeznaczony pod drogę publiczną wraz z urządzeniami pomocniczymi (komunikacja kołowa, rowerowa i piesza), infrastrukturę techniczną i zieleń, określone dalej jako teren **KDG** – teren drogi głównej.
2. Terenem inwestycji celu publicznego jest teren drogi publicznej klasy głównej KDG.
3. Określa się linie rozgraniczające terenu drogi publicznej KDG - jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.
4. 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 tablic i urządzeń reklamowych:
 - a) dopuszcza się lokalizowanie:
 - na elewacjach budynków tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni nie większej niż 4 m²,
 - sztyldów semaforowych o powierzchni ekspozycyjnej nie przekraczającej 3,5 m² 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 drogi 2KDG i 9KDW, 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 otwartego,
 - stosowanie ogrodzeń ażurowych o minimalnym prześwicie w przęśle stanowiącym 25 % jego powierzchni, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6 m nad urządzony 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 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 lokalizowania obiektów małej architektury:
- a) jako obiekty małej architektury dopuszcza się, w szczególności: figury, krzyże, pojemniki z zielenią, murki, ławki, elementy placów zabaw, miejsca lub obudowy na pojemniki na śmieci i trzepaki,
- b) realizacja obiektów małej architektury z uwzględnieniem określonego w planie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej wysokości do 3m.

§ 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) 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;
- 7) 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;
- 8) 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 4;
- 9) nakaz lokalizacji i budowy urządzeń oraz sieci infrastruktury elektroenergetyki i telekomunikacji zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem ochrony przed polami elektromagnetycznymi.

§ 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: w oznaczonym na rysunku planu części pasa technologicznego w obszarze planu (cały pas technologiczny wynosi 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,
- 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 rów melioracyjny oraz dopuszcza się zmianę jego przebiegu (przesunięcie), przebudowę lub 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 2 ustala się lokalizowanie nowych budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki i odsunięcie od nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - c) ustala się odsunięcie obiektów usług wzdłuż wspólnej granicy działki z istniejącą zabudową mieszkaniową na odległość nie mniejszą niż 1,5 wysokości projektowanej zabudowy usługowej,
 - d) 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.

§ 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:
 - a) sieć wodociągową,
 - b) sieci kanalizacji,
 - c) sieć gazową,
 - d) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - e) 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 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 sanitarnej (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, do rowu 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:

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);
 - 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^o Sękocin i Sokołów oraz Janki połączonej ze stacją redukcyjno – pomiarową I^o 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 istniejące i przyległe do obszaru planu oraz planowany układ napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych 15 kV, z istniejących (poza obszarem planu) lub planowanych stacji elektroenergetycznych SN/NN wolno stojących lub wbudowanych zgodnie z zapotrzebowaniem,
 - b) dopuszczenie lokowania stacji transformatorowych 15/0,4 kV w liniach rozgraniczających dróg albo na działkach budowlanych (pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a nieprzekraczalną linią zabudowy),
 - c) zarezerwowanie w liniach rozgraniczających dróg odpowiednich korytarzy uwzględniających wymagane przepisami odległości sieci od innych obiektów,
 - d) dopuszczenie na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowania generatorów prądu, odnawialnych źródeł energii (z wyjątkiem źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru 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) układ drogowy obsługujący obszar planu obejmuje:
 - a) jezdnię serwisową KDs w terenie KDG,
 - b) drogę wewnętrzną 9KDW;
 - 3) szerokość terenów dróg w liniach rozgraniczających określono na rysunku planu;
 - 4) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów zabudowy poprzez sięgacze dojazdowe oraz z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu z zachowaniem następujących parametrów i zasad:
szerokość drogi wewnętrznej: nie mniejsza niż 8 m - dla zabudowy mieszkaniowej, nie mniejsza niż 10 m - dla zabudowy usługowej;
 - 5) projekty przebudowy i budowy układu drogowego winny uwzględniać potrzeby w zakresie budowy dróg rowerowych, lokalizowanych, co najmniej wzdłuż dróg oznaczonych na rysunku planu;
 - 6) 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;
 - 7) 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 m² 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 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla usług biurowo - administracyjnych – nie mniej niż 25 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - f) dla usług finansowych - nie mniej niż 4 miejsca do parkowania na 100 m² 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 – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny o powierzchni całkowitej do 60 m² i 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny powyżej 60 m² powierzchni całkowitej,
 - l) dla usług wbudowanych - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - m) 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 terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ekstensywnej - oznaczonego na rysunku planu symbolem **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 m²;

- 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 m² powierzchni sprzedaży lecz nie więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ład 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 wyznaczony na rysunku planu teren MNN do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) w przypadku lokalizacji na terenie 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 9,5m, w tym:
 - 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 tablic i urządzeń 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 § 6 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 m² 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 m² 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) obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 3.
6. **Zasady obsługi komunikacyjnej:**
 - 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio: od drogi 9 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:** 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 %.**

§ 13.

1. Dla terenów usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **2U/MN i 3U/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 m²;
 - 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 m² powierzchni sprzedaży lecz nie więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, usługi w oddzielnych budynkach w tym usługi handlu do 1000 m² 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 - usługową,
 - 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 12m, w tym:
 - 9,5 m dla budynków mieszkalnych,
 - 12 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 obowiązują ustalenia § 6 pkt 2,
 - f) dla sytuowania tablic i urządzeń 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 § 6 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 m² dla budynków z usługami,
 - b) na 2000 m² dla budynków z usługami i z wbudowanym jednym lokalem mieszkalnym,
 - c) na 2000 m² dla budynków z usługami i z jednym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego;
 - d) na 1000 m² 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 odpowiednio ustalenia § 8 pkt. 2 i 3.
- 6. Zasady obsługi komunikacyjnej:**
- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio: od drogi 9KDW, jezdnii 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%.**

§ 14.

1. Dla terenu komunikacji drogowej – drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu **9KDW**, (ul. Kokosowa) 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 w obszarze planu zmienną szerokość w liniach rozgraniczających drogi 9KDW zgodnie z rysunkiem planu, odpowiednio od 2m do 8m;
 - 2) ustala się jedno jezdniowy przekrój drogi 9KDW, 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 drogi 9KDW;
 - 6) w terenie 9KDW, zakazuje się lokowania tablic i urządzeń reklamowych z wyjątkiem elementów gminnego systemu informacji przestrzennej oraz sytuowania ogrodzeń;
 - 7) dopuszcza się zmianę przebiegu (przesunięcie), przebudowę lub skanalizowanie rowu melioracyjnego oznaczonego na rysunku planu.

2. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie określa się.
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. **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 %.

§ 15.

1. Dla terenu komunikacji drogowej – drogi publicznej klasy głównej, oznaczonego na rysunku planu **2KDG** (część planowanej drogi „Paszkowianka”), ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – droga publiczna klasy głównej;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: rowy odwadniające, infrastruktura techniczna, droga rowerowa, jezdnia obsługująca (serwisowa);
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.
2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska i przyrody:**
 - 1) ustala się południową linię rozgraniczającą odcinka drogi 2KDG wraz z pasem terenu o zmiennej szerokości zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) 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;
 - 3) 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;
 - 4) w terenie KDG zakazuje się lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń;
 - 5) ustala się zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych, które wyeliminują szkodliwe oddziaływanie na środowisko gruntowo - wodne i akustyczne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
 - 6) obsługa terenów przyległych poprzez jezdnię obsługującą (serwisową KDs);
 - 7) powiązania z drogą KDG poprzez skrzyżowania w poziomie terenu (poza obszarem planu);
 - 8) 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 1.
4. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 10.
5. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu lub 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 %.

Rozdział 5
Przepisy końcowe.

§ 16.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nadarzyn.

§ 17.

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