



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARÓW NR I i II WE WSI KRAKOWIANY ORAZ DLA OBSZARÓW III
i V WE WSI WOLA KRAKOWIAŃSKA W GMINIE NADARZYN**

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU



SPORZĄDZIŁ:

Wójt Gminy Nadarzyn

OPRACOWANIE:

Instytut Rozwoju Miast i Regionów
ul. Targowa 45
03 - 728 Warszawa

W SKŁADZIE:

mgr inż. arch. Cezary Maliszewski
mgr inż. Agnieszka Odolecka
mgr inż. Anna Uszkur

WARSZAWA 2022

**UCHWAŁA Nr2022
RADY GMINY NADARZYN
z dnia 2022 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Obszarów Nr I i II
we wsi Krakowiany oraz dla Obszarów Nr III i V we wsi Wola Krakowiańska
w Gminie Nadarzyn**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXVIII.372.2020 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Obszarów Nr I i II we wsi Krakowiany i dla Obszarów Nr III – V we wsi Wola Krakowiańska w Gminie Nadarzyn oraz Uchwałą Nr XXXII.421.2021 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 27 stycznia 2021 r. zmieniającą Uchwałę Nr XXVIII.372.2020 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Obszarów Nr I i II we wsi Krakowiany i dla Obszarów Nr III – V we wsi Wola Krakowiańska w Gminie Nadarzyn, stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Obszarów Nr I i II we wsi Krakowiany oraz dla Obszarów Nr III i V we wsi Wola Krakowiańska w Gminie Nadarzyn nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn, przyjętego Uchwałą Nr XLII/420/14 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014 r., zmienionego Uchwałą Nr XXI.262.2016 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 31 sierpnia 2016 r., Rada Gminy Nadarzyn uchwała co następuje:

**Rozdział 1
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Obszarów Nr I i II we wsi Krakowiany oraz dla Obszarów Nr III i V we wsi Wola Krakowiańska w Gminie Nadarzyn, zwany dalej planem, którego granice określone na rysunku planu wyznaczają:

- 1) Obszar Nr I:
 - a) od północy - północna i wschodnia granica działki nr ew. 29/3 (stanowiąca część ul. Młynowej) oraz północna granica działki nr ew. 46,
 - b) od wschodu - zachodnia granica działki nr ew. 111/1 (stanowiąca część ul. Tarczyńskiej) do północno-wschodniego narożnika działki nr ew. 98/2, następnie południowa granica działki nr ew. 70 (stanowiąca część ul. Nowej) do północno-wschodniego narożnika działki nr ew. 91/2, następnie wschodnia granica działek nr ew. 91/2 i 91/10 - 91/14, następnie południowa granica działki nr ew. 91/14 oraz jej przedłużenie przez działkę nr ew. 91/4 do wschodniej granicy działki nr ew. 164/5 oraz część wschodniej i południowa granica działki nr ew. 164/5, następnie część wschodniej granicy działki nr ew. 87/4 i wschodnia granica działek nr ew. 87/5 i

87/6 oraz jej przedłużenie przez działkę nr ew. 110/1 do granicy obrębu Krakowiany,

c) od południa - wzdłuż południowej granicy obrębu Krakowiany w kierunku zachodnim,

d) od zachodu - wzdłuż zachodniej granicy obrębu Krakowiany do północnej granicy działki nr ew. 29/3;

2) Obszar Nr II - działki nr ew. od 179/2 do 179/190;

3) Obszar Nr III - działki nr ew. 121/3, 122 i 123;

4) Obszar Nr V - działki nr ew. od 26 do 29, część działki nr ew. 30, działki nr ew. od 48 do 51, od 54/1 do 54/4, od 55/3 do 55/6, od 56/6 do 56/10, działki nr ew. 57/9 i 58/23 oraz działki nr ew. 174 i od 176 do 195.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunki planu sporządzone na urzędowych kopiach mapy zasadniczej w skali 1:1000 przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, stanowiące:

a) załącznik nr 1 – dla Obszaru Nr I,

b) załącznik nr 2 – dla Obszaru Nr II,

c) załącznik nr 3 – dla Obszaru Nr III,

d) załącznik nr 4 – dla Obszaru Nr V;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – stanowiące załącznik nr 5;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 6;

4) dane przestrzenne obejmujące lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - stanowiące załącznik nr 7.

§ 2. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

1) granice obszarów objętych planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) strefa ograniczonych możliwości lokalizacji budynków;

5) istniejące rowy odwadniające do przebudowy lub relokacji;

6) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

7) wymiary w metrach;

8) przeznaczenia terenów oznaczone symbolami terenów.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **minimalnej szerokości frontu działki** – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z których następuje główny wjazd na działkę, liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą drogi;

- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu i określoną ustaleniami tekstu planu linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość ścian budynku od linii rozgraniczającej terenu, przy czym linia ta nie dotyczy:
 - a) balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, wysuniętych poza obrys nie więcej niż 2 m, schodów prowadzących do budynku, pochylni i podjazdów dla niepełnosprawnych, o ile nie wykraczają poza granicę obszaru objętego planem,
 - b) obiektów do czasowego gromadzenia odpadów,
 - c) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony cyfrowo-literowym symbolem terenu;
- 4) **zabudowie usług publicznych** – należy przez to zabudowę związaną z prowadzeniem działalności niepolegającą na wytwarzaniu dóbr metodami przemysłowymi, której celem jest realizacja zadań własnych gminy o znaczeniu lokalnym, w szczególności z zakresu oświaty, zdrowia, opieki, kultury, administracji samorządowej, sportu i rekreacji, a także publicznie dostępne samorządowe parki;
- 5) **zabudowie usługowej nieuciążliwej** – należy przez to zabudowę związaną z prowadzeniem nieuciążliwej działalności niepolegającą na wytwarzaniu dóbr metodami przemysłowymi, która zgodnie z przepisami odrębnymi nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem lub lokalem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 6) **wiacie** – należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, posiada fundamenty oraz dach podparty słupami, a nie posiada ścian.

Rozdział 2

Przeznaczenia terenów w planie

§ 4. 1. Każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały identyfikatorem cyfrowo-literowym, tzw. „symbolem terenu”, w którym litery oznaczają przeznaczenie terenu, a występujące przed nimi cyfry oznaczają numer kolejnego terenu.

2. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nieuciążliwej – oznaczone symbolem **MN/U**;
- 3) teren zabudowy usług publicznych – oznaczony symbolem **UP**;
- 4) tereny rolnicze – oznaczone symbolem **R**;
- 5) lasy – oznaczone symbolem **ZL**;
- 6) teren drogi publicznej klasy lokalnej – oznaczony symbolem **KDL**;
- 7) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone symbolem **KDD**;
- 8) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolem **KDW**.

3. Dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziałach 2 – 14 oraz ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 15 planu.

4. Ustala się linie rozgraniczające drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL, dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolem KDD oraz terenu zabudowy usług publicznych oznaczonego symbolem UP, jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dla zabudowy lokalizowanej na terenach oznaczonych symbolem **MN, MN/U i UP** ustala się kolorystykę i formę elewacji:
 - a) kolorystyka ścian tynkowanych w barwach stonowanych w odcieniach białego, kremowego, beżu, szarości, zieleni oliwkowej oraz zgaszonej żółci,
 - b) kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru, przy czym w zabudowie istniejącej należy przyjąć kolorystykę dominującą na działce budowlanej,
 - c) kolorystyka zabudowy w formie bliźniaczej musi być jednakowa dla obu budynków, a w zabudowie szeregowej dla wszystkich budynków w pojedynczym zespole budynków,
 - d) zakazuje się stosowania na elewacjach blach trapezowych i falistych,
 - e) dopuszcza się stosowanie na elewacjach materiałów takich jak: drewno lub jego imitacja w naturalnych kolorach drewna, cegła klinkierowa lub licowa, kamień, szkło, blacha płaska, okładziny ceramiczne;
- 2) dla zabudowy lokalizowanej na terenach oznaczonych symbolem **MN, MN/U i UP** w zakresie dachów ustala się:
 - a) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - b) pokrycie dachów:
 - dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich do 12°,
 - gont lub blacha gontopodobna w naturalnym kolorze drewna lub czarnym, lub grafitowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich do 12°,
 - c) ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich do 12°,
 - d) dla zabudowy w formie bliźniaczej ustala się tożsamy rodzaj i kolor pokrycia dachowego dla obu budynków (segmentów),
 - e) dla zabudowy w formie szeregowej ustala się tożsamy rodzaj i kolor pokrycia dachowego dla wszystkich budynków (segmentów), w pojedynczym zespole zabudowy,
 - f) poziom górnej krawędzi elewacji frontowej przy dachach płaskich, a przy dachach stromych poziom kalenicy głównych połaci dachu musi być tożsamy dla obu budynków w zabudowie bliźniaczej oraz wszystkich budynków (segmentów), w pojedynczym zespole zabudowy;

- g) ustalenia lit. b i c nie dotyczy dachów z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację,
 - h) dopuszcza się stosowanie na dachach rozwiązań technicznych wytwarzających energię elektryczną z promieniowania słonecznego z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami **MN**, **MN/U** i **UP** dopuszcza się zagospodarowanie oraz obiekty i urządzenia na potrzeby funkcjonalne ustalonego przeznaczenia terenu, w szczególności: zieleń urządzonej, dojścia i dojazdy, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca postojowe, parkingi, budynki gospodarcze i garażowe, wiaty, obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - a) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - b) obiektów infrastruktury technicznej dopuszczanej planem,
 - c) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, zgodnie z przeznaczeniem terenu wskazanym na rysunku planu;
- 2) zakazuje się lokalizacji zakładów, stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia;
- 3) zakazuje się lokalizacji zabudowy usługowej konfliktowej w stosunku do zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy usługowej stwarzającej zagrożenie dla zdrowia ludzi, w tym składowisk opału i odpadów oraz handlu hurtowego;
- 4) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem **MN** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami **MN/U** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem **UP** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub zabudowy zamieszkania zbiorowego, stosownie do zrealizowanej funkcji ustalonej w planie;
- 5) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
 - a) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) realizację zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;
- 7) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami **MN** i **MN/U** jako infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem **UP** na budynkach na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m;
- 8) na obszarze planu zakazuje się lokalizacji urządzeń stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego

§ 7. 1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, zgodnie z rysunkiem planu (Obszar Nr III), dla zabytków archeologicznych wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków (w granicach planu fragment stanowiska nr ew. 61-64/9).

2. W obszarze strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych roboty ziemne oraz roboty budowlane muszą być realizowane z uwzględnieniem zasad określonych w ustawie o ochronie i opiece nad zabytkami.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 1. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **KDL** i **KDD** stanowią tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej;
- 2) zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem dostępu dla osób niepełnosprawnych zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie wyposażenia, użytych materiałów oraz rozwiązań technicznych gwarantujących ogólnodostępny charakter przestrzeni.

2. Ustala się, że w granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 7

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9. Ustala się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu poprzez określenie:

- 1) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) maksymalnego udziału procentowego powierzchni zabudowy obiektów na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

- 5) minimalnej liczby miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji zgodnie z § 13;
- 6) linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;
- 7) rodzaju, kolorystyki i spadku dachu zgodnie z Rozdziałem 3 planu;
- 8) kolorystyki i typów elewacji zgodnie z Rozdziałem 3 planu.

Rozdział 8

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 10. 1. Ustala się następujące zasady dotyczące granic i sposobu zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, w granicach którego znajduje się cały obszar planu, zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) prowadzenie gospodarki leśnej w lasach z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

2. Na obszarze objętym planem nie występują inne tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

3. Na obszarach występowania urządzeń melioracji wodnych wskazanych na rysunku planu znajdują się sieci drenarskie ujęte w ewidencji melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki:

a) na terenach oznaczonych symbolem MN:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej – 1500 m²,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej – 750 m² (dla pojedynczego budynku),
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej - 300 m² (dla pojedynczego budynku),

b) na terenach oznaczonych symbolem MN/U:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej – 1500 m²,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej – 750 m² (dla pojedynczego budynku),
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej - 300 m² (dla pojedynczego budynku),

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową w oddzielnych budynkach – 3000 m²,
 - dla zabudowy usługowej – 3000 m²,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem UP - 3000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
- a) na terenach oznaczonych symbolem MN:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej – 20 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej – 14 m (dla pojedynczego budynku),
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej - 8 m (dla pojedynczego budynku),
 - b) na terenach oznaczonych symbolem MN/U:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej – 20 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej – 14 m (dla pojedynczego budynku),
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej - 8 m (dla pojedynczego budynku),
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową w oddzielnych budynkach – 25 m,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem UP – 30 m;
- 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi lub ciągu pieszo-jezdnego z których następuje główny wjazd na działkę – od 65° do 115° .
2. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie ustala się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

- § 12.** 1. Ustala się zakaz zabudowy na terenach oznaczonych symbolami **ZL i R**.
2. Wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu istniejące rowy odwadniające do przebudowy lub relokacji z zachowaniem następujących warunków:
- 1) nakazuje się zachowanie ciągłości rowu odwadniającego oraz zachowanie i utrzymanie drożności przepływu wód opadowych i roztopowych w ramach systemu odwadniania terenu;
 - 2) w przypadku przebudowy, w tym zakrycia rowu nakazuje się zastosowanie rozwiązań zapewniających zbieranie i odprowadzanie wód opadowych i roztopowych oraz ciągłość przepływu w systemie odwadniania terenu.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania

- § 13.** 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- 1) zewnętrzne powiązania komunikacyjne zapewniają:
 - a) Obszaru Nr I:

- droga publiczna klasy zbiorczej położona poza granicami planu oznaczona symbolem informacyjnym – ul. Tarczyńska [KDZ],
 - droga publiczna klasy lokalnej oznaczona symbolem 1.KDL (ul. Młynowa),
 - droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem 8.KDD,
- b) Obszaru Nr II:
- droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem 9.KDD (częściowo położona poza granicami planu),
 - droga publiczna klasy dojazdowej położona poza granicami planu, oznaczona symbolem informacyjnym – ul. Kresowa [KDD],
- c) Obszaru Nr III – droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem 10.KDD (ul. Transportowa, częściowo położona poza granicami planu),
- d) Obszaru Nr V:
- drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolami 11.KDD (ul. Luksusowa) i 12.KDD,
 - droga publiczna klasy zbiorczej położona poza granicami planu oznaczona symbolem informacyjnym – ul. Jastrzębska [KDZ];
- 2) drogi wymienione w pkt 1, drogi publiczne oznaczone symbolami KDL i KDD oraz drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW położone w granicach planu zapewniają obsługę komunikacyjną dla przyległych terenów;
- 3) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się zapewnienie obsługi komunikacyjnej działek budowlanych drogami wewnętrznymi niewyznaczonymi na rysunku planu o szerokości nie mniejszej niż 8 m;
- 5) na skrzyżowaniach dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 4, z drogami wewnętrznymi lub drogami publicznymi ustala się realizację narożnych ścież o wymiarach nie mniejszych niż 5m x 5m;
- 6) w przypadku lokalizacji nieprzelotowej drogi wewnętrznej, o której mowa w pkt 4, dłuższej niż 60 m, na końcu drogi należy wydzielić plac do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m;
- 7) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych ciągami komunikacyjnymi położonymi poza granicami planu.
2. Dla potrzeb obsługi komunikacyjnej obiektów budowlanych dopuszczonych niniejszym planem należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych według następujących wskaźników:
- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
 - 2) dla funkcji mieszkalnej lokalizowanej w budynku usługowym minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
 - 3) dla usług handlu minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego;
 - 4) dla usług biurowo - administracyjnych minimum 25 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego;
 - 5) dla usług finansowych minimum 4 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej lokalu użytkowego;

- 6) dla usług zdrowia minimum 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej lokalu użytkowego i minimum 2 miejsca na 1 gabinet lekarski;
- 7) dla usług oświaty minimum 5 miejsc postojowych na 10 zatrudnionych;
- 8) dla usług kultury minimum 2 miejsca postojowe na 10 użytkowników jednocześnie;
- 9) dla usług gastronomicznych minimum 35 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;
- 10) dla obiektów zbiorowego zamieszkania minimum 3 miejsca postojowe na 100 łóżek;
- 11) dla usług sportu i rekreacji minimum 2 miejsca postojowe na 10 użytkowników jednocześnie;
- 12) dla pozostałych usług minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego.

3. Realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 14. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
 - b) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg dopuszcza się możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 2) zaopatrzenie w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. d,
 - b) nowo realizowana wodociągowa sieć rozdzielcza o minimalnej średnicy 32 mm,
 - c) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się zachowanie istniejących i realizację nowych indywidualnych ujęć wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) nowe ujęcia wody nie mogą stanowić przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
 - a) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków poza obszarem planu, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) nowo realizowane przewody sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy 50 mm,
 - c) dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na ścieki oraz biologiczno-mechanicznych oczyszczalni ścieków, na warunkach regulowanych przepisami odrębnymi;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej (KDL) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych,

- b) nowo realizowane przewody sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy 32 mm,
 - c) dla pozostałych terenów dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, do ziemi oraz do zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych w granicach własnej działki, lub do rowów odwadniających na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
 - d) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszcza się wykorzystanie do celów gospodarczych i przeciwpożarowych wód opadowych i roztopowych gromadzonych w zbiornikach retencyjnych;
- 5) zaopatrzenie w gaz:
- a) zaopatrzenie w gaz z sieci istniejących i projektowanych,
 - b) nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy 32 mm,
 - c) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny;
- 6) zaopatrzenie w ciepło:
- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych energią elektryczną lub z urządzeń o niskiej emisji zanieczyszczeń lub z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, z wykluczeniem energii wiatru, z dopuszczeniem łączenia źródeł pozyskiwanego ciepła, przy czym wysokość wolno stojących konstrukcji wsporczych nie może przekraczać 4 m od poziomu terenu,
 - b) ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) dla obszaru planu ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia,
 - b) realizacja nowych sieci średniego i niskiego napięcia oraz przyłączy elektroenergetycznych wyłącznie jako sieci podziemne,
 - c) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, z wykorzystaniem promieniowania słonecznego, przy czym wysokość wolno stojących konstrukcji wsporczych nie może przekraczać 4 m od poziomu terenu,
 - c) realizacja stacji transformatorowych na warunkach określonych w ust. 2;
- 8) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:
- a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych,
 - b) dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej ustala się realizację na warunkach określonych w § 6 pkt 7.

2. Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy lub na potrzeby obsługi terenów objętych planem, z wyłączeniem obiektów i sieci infrastruktury elektroenergetycznej wysokich napięć, gazowej wysokiego ciśnienia, ropociągów, itp., można realizować na każdym terenie, z wyłączeniem lasów oznaczonych symbolem ZL oraz terenów rolniczych oznaczonych symbolem R, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z jego

przeznaczeniem, w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych następujących warunków:

- a) maksymalna wysokość obiektów – 4 m,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 25 m².

3. W zakresie gospodarki odpadami ustala się - zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 13

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

- 1) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 2) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

Rozdział 14

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 16. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN – 5%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U – 10%;
- 3) dla pozostałych terenów – 20%.

Rozdział 15

Ustalania szczegółowe

Oddział I

Obszar Nr I

§ 17. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN i 5.MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,
 - b) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - c) dopuszcza się lokale użytkowe z usługami nieuciążliwymi,
 - d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - e) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych o maksymalnej, łącznej powierzchni zabudowy 100 m²,
 - f) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wyodrębnionego lokalu usług handlu w budynku mieszkalnym nie większa niż 100 m²,

- g) na terenie oznaczonym symbolem 5.MN w strefie ograniczonych możliwości lokalizacji budynków wskazanej na rysunku planu, lokalizacja budynków od granicy lasu z uwzględnieniem zakazów i dopuszczeń regulowanych przepisami odrębnymi,
 - h) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej,
 - j) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - k) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,01,
 - l) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,6,
 - m) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne – 3,
 - budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,
 - n) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne – 12 m,
 - pozostałe obiekty – 6 m,
 - o) dla istniejących budynków nie spełniających ustaleń planu w zakresie wysokości, dopuszcza się zmiany sposobu użytkowania, rozbudowy, przebudowy i remonty, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
 - p) dla istniejących budynków zlokalizowanych w części poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się ich remonty, przebudowy i nadbudowy przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, a rozbudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy i pozostałych ustaleń planu,
 - q) kolorystyka i forma elewacji zgodnie z § 5 pkt 1 planu,
 - r) dachy zgodnie z § 5 pkt 2 planu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej – 1500 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej – 750 m² (dla pojedynczego budynku);
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
 - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 18. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **6.MN i 7.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej lub bliźniaczej, lub szeregowej,
 - b) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - c) ustala się maksymalnie dziesięć budynków w pojedynczym zespole budynków w formie szeregowej,
 - d) dopuszcza się lokale użytkowe z usługami nieuciążliwymi,
 - e) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

- f) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych o maksymalnej, łącznej powierzchni zabudowy 100 m²,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej,
 - i) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - j) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,01,
 - k) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,8,
 - l) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne – 3,
 - budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,
 - m) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne – 12 m,
 - pozostałe obiekty – 6 m,
 - n) kolorystyka i forma elewacji zgodnie z § 5 pkt 1 planu,
 - o) dachy zgodnie z § 5 pkt 2 planu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej – 1500 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej – 750 m² (dla pojedynczego budynku),
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej - 300 m² (dla pojedynczego budynku);
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 19. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nieuciążliwej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MN/U**, **2.MN/U**, **3.MN/U** i **4.MN/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,
 - b) budynki usługowe i usługowo-mieszkalne w formie wolno stojącej,
 - c) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku usługowego, lub jednego budynku usługowo-mieszkalnego,
 - d) w budynku usługowo-mieszkalnym dopuszcza się maksymalnie dwa wyodrębnione lokale mieszkalne,
 - e) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego lub usługowo-mieszkalnego,
 - f) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych o maksymalnej, łącznej powierzchni zabudowy 100 m²,
 - g) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wyodrębnionego lokalu usług handlu w budynku mieszkalnym i usługowo-mieszkalnym nie większa niż 100 m²,
 - h) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wolno stojących usług handlu nie większa niż 500 m²,

- i) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - k) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - l) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,01,
 - m) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,8,
 - n) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe, usługowo-mieszkalne – 3,
 - budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,
 - o) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe – 12 m,
 - pozostałe obiekty – 6 m,
 - p) kolorystyka i forma elewacji zgodnie z § 5 pkt 1 planu,
 - q) dachy zgodnie z § 5 pkt 2 planu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej – 1500 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej – 750 m² (dla pojedynczego budynku),
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową – 3000 m²,
 - d) dla zabudowy usługowej – 3000 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 20. Dla terenu zabudowy usług publicznych oznaczonego na rysunku planu symbolem

1.UP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usług publicznych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja funkcji usług publicznych zgodnie zakresem określonym w § 3 pkt 4 planu,
 - b) budynki w formie wolno stojącej,
 - c) dopuszcza się lokalizację obiektów sportowych i rekreacyjnych takich jak: boiska, place zabaw, siłownie plenerowe,
 - d) zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem dostępu dla osób niepełnosprawnych zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - h) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,01,
 - i) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 1,2,
 - j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
 - k) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
 - l) kolorystyka i forma elewacji zgodnie z § 5 pkt 1 planu,
 - m) dachy zgodnie z § 5 pkt 2 planu
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 21. Dla terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.R, 2.R, 3.R, 4.R, 5.R i 6.R** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy,
 - b) zakaz lokalizacji dróg oraz dojazdów do obsługi komunikacyjnej terenów oznaczonych symbolami MN i MN/U;
 - c) zakaz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 22. Dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.ZL i 2.ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy,
 - b) zakaz realizacji utwardzonych ciągów komunikacyjnych,
 - c) zakaz lokalizacji dróg oraz dojazdów do obsługi komunikacyjnej terenów oznaczonych symbolem MN,
 - d) zakaz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

§ 23. Dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – w granicach planu od 9 m do 24 m oraz lokalne poszerzenia w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 24. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD i 8.KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi oznaczonej symbolem 1.KDD – 10 m oraz lokalne poszerzenia w rejonie skrzyżowania i placu do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) drogi oznaczonej symbolem 2.KDD – 8 m oraz lokalne poszerzenia w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) drogi oznaczonej symbolem 3.KDD – 8 m oraz lokalne poszerzenia w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) drogi oznaczonej symbolem 4.KDD – 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) drogi oznaczonej symbolem 5.KDD – w granicach planu od 8 m do 12 m oraz lokalne poszerzenia w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) drogi oznaczonej symbolem 6.KDD – 10 m oraz lokalne poszerzenia w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) drogi oznaczonej symbolem 7.KDD – do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) drogi oznaczonej symbolem 8.KDD – 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu - zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 25. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW i 5.KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi oznaczonej symbolem 1.KDW – 10 m oraz lokalne poszerzenia w rejonie skrzyżowania i placu do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) drogi oznaczonej symbolem 2.KDW – 8 m oraz lokalne poszerzenia w rejonie skrzyżowania i placu do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) drogi oznaczonej symbolem 3.KDW – od 8 m do 10 m oraz lokalne poszerzenia w rejonie skrzyżowań i placu do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) drogi oznaczonej symbolem 4.KDW – od 8 m do 10 m oraz lokalne poszerzenia w rejonie skrzyżowań i placu do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) drogi oznaczonej symbolem 5.KDW – 8 m oraz lokalne poszerzenia w rejonie skrzyżowania i placu do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu - dopuszcza się realizację części pieszej i jezdnej w jednym poziomie z dopuszczeniem nierozróżniania części pieszej i jezdnej;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

Oddział II

Obszar Nr II

§ 26. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN i 12.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej lub bliźniaczej, lub szeregowej,
 - b) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - c) ustala się maksymalnie dziesięć budynków w pojedynczym zespole budynków w formie szeregowej,
 - d) dopuszcza się lokale użytkowe z usługami nieuciążliwymi,
 - e) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - f) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych o maksymalnej, łącznej powierzchni zabudowy 100 m²,
 - g) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wyodrębnionego lokalu usług handlu w budynku mieszkalnym nie większa niż 100 m²,
 - h) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej,
 - j) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - k) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,01,
 - l) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,8,
 - m) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 3,
- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,
- n) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne – 12 m,
 - pozostałe obiekty – 6 m,
- o) kolorystyka i forma elewacji zgodnie z § 5 pkt 1 planu,
- p) dachy zgodnie z § 5 pkt 2 planu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej – 1500 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej – 750 m² (dla pojedynczego budynku),
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej - 300 m² (dla pojedynczego budynku);
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 27. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nieuciążliwej oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.MN/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,
 - b) budynki usługowe i usługowo-mieszkalne w formie wolno stojącej,
 - c) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku usługowego, lub jednego budynku usługowo-mieszkalnego,
 - d) w budynku usługowo-mieszkalnym dopuszcza się maksymalnie dwa wyodrębnione lokale mieszkalne,
 - e) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego lub usługowo-mieszkalnego,
 - f) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych o maksymalnej, łącznej powierzchni zabudowy 100 m²,
 - g) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wyodrębnionego lokalu usług handlu w budynku usługowo-mieszkalnym nie większa niż 100 m²,
 - h) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wolno stojących usług handlu nie większa niż 500 m²,
 - i) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - k) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - l) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,01,
 - m) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,8,
 - n) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe, usługowo-mieszkalne – 3,
 - budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

- o) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe – 12 m,
 - pozostałe obiekty – 6 m,
- p) kolorystyka i forma elewacji zgodnie z § 5 pkt 1 planu,
- q) dachy zgodnie z § 5 pkt 2 planu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej – 1500 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej – 750 m² (dla pojedynczego budynku),
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową – 3000 m²,
 - d) dla zabudowy usługowej – 3000 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 28. Dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **9.KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – w granicach planu od 2 m do 4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 29. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **6.KDW**, **7.KDW**, **8.KDW** i **9.KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi oznaczonej symbolem 6.KDW – 8 m oraz lokalne poszerzenia w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) drogi oznaczonej symbolem 7.KDW – 8 m oraz lokalne poszerzenia w rejonie skrzyżowań i zakrętów, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) drogi oznaczonej symbolem 8.KDW – 8 m oraz lokalne poszerzenia w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) drogi oznaczonej symbolem 9.KDW – 8 m oraz lokalne poszerzenia w rejonie skrzyżowań i zakrętów, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji zatok postojowych do parkowania pojazdów,
 - b) dopuszcza się realizację części pieszej i jezdnej w jednym poziomie z dopuszczeniem nierozróżniania części pieszej i jezdnej;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

Oddział III

Obszar Nr III

§ 30. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **13.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej lub bliźniaczej, lub szeregowej,
 - b) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - c) ustala się maksymalnie dziesięć budynków w pojedynczym zespole budynków w formie szeregowej,
 - d) dopuszcza się lokale użytkowe z usługami nieuciążliwymi,
 - e) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - f) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych o maksymalnej, łącznej powierzchni zabudowy 100 m²,
 - g) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wyodrębnionego lokalu usług handlu w budynku mieszkalnym nie większa niż 100 m²,
 - h) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej,
 - j) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - k) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,01,
 - l) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,8,
 - m) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne – 3,
 - budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,
 - n) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne – 12 m,
 - pozostałe obiekty – 6 m,
 - o) kolorystyka i forma elewacji zgodnie z § 5 pkt 1 planu,
 - p) dachy zgodnie z § 5 pkt 2 planu
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej – 1500 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej – 750 m² (dla pojedynczego budynku),
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej - 300 m² (dla pojedynczego budynku);
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14;
- 6) zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zasad określonych w § 7.

§ 31. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nieuciążliwej oznaczonej na rysunku planu symbolem **6.MN/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,
 - b) budynki usługowe i usługowo-mieszkalne w formie wolno stojącej,

- c) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku usługowego, lub jednego budynku usługowo-mieszkalnego,
 - d) w budynku usługowo-mieszkalnym dopuszcza się maksymalnie dwa wyodrębnione lokale mieszkalne,
 - e) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego lub usługowo-mieszkalnego,
 - f) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych o maksymalnej, łącznej powierzchni zabudowy 100 m²,
 - g) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wyodrębnionego lokalu usług handlu w budynku mieszkalnym i usługowo-mieszkalnym nie większa niż 100 m²,
 - h) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wolno stojących usług handlu nie większa niż 500 m²,
 - i) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - k) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - l) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,01,
 - m) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,8,
 - n) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe, usługowo-mieszkalne – 3,
 - budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,
 - o) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe – 12 m,
 - pozostałe obiekty – 6 m,
 - p) kolorystyka i forma elewacji zgodnie z § 5 pkt 1 planu,
 - q) dachy zgodnie z § 5 pkt 2 planu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej – 1500 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej – 750 m² (dla pojedynczego budynku),
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową – 3000 m²,
 - d) dla zabudowy usługowej – 3000 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 32. Dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **10.KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - w granicach planu od 0,5 m do 3,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu - zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

Oddział IV

Obszar Nr V

§ 33. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **14.MN i 15.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej lub bliźniaczej, lub szeregowej,
 - b) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - c) ustala się maksymalnie dziesięć budynków w pojedynczym zespole budynków w formie szeregowej,
 - d) dopuszcza się lokale użytkowe z usługami nieuciążliwymi,
 - e) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - f) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych o maksymalnej, łącznej powierzchni zabudowy 100 m²,
 - g) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wyodrębnionego lokalu usług handlu w budynku mieszkalnym nie większa niż 100 m²,
 - h) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej,
 - j) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - k) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,01,
 - l) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,8,
 - m) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne – 3,
 - budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,
 - n) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne – 12 m,
 - pozostałe obiekty – 6 m,
 - o) kolorystyka i forma elewacji zgodnie z § 5 pkt 1 planu,
 - p) dachy zgodnie z § 5 pkt 2 planu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej – 1500 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej – 750 m² (dla pojedynczego budynku),
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej - 300 m² (dla pojedynczego budynku);
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 34. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nieuciążliwej oznaczonego na rysunku planu symbolem **7.MN/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,
 - b) budynki usługowe i usługowo-mieszkalne w formie wolno stojącej,
 - c) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku usługowego, lub jednego budynku usługowo-mieszkalnego,
 - d) w budynku usługowo-mieszkalnym dopuszcza się maksymalnie dwa wyodrębnione lokale mieszkalne,
 - e) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego lub usługowo-mieszkalnego,
 - f) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych o maksymalnej, łącznej powierzchni zabudowy 100 m²,
 - g) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wyodrębnionego lokalu usług handlu w budynku mieszkalnym i usługowo-mieszkalnym nie większa niż 100 m²,
 - h) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wolno stojących usług handlu nie większa niż 500 m²,
 - i) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - k) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - l) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,01,
 - m) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,8,
 - n) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe, usługowo-mieszkalne – 3,
 - budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,
 - o) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe – 12 m,
 - pozostałe obiekty – 6 m,
 - p) kolorystyka i forma elewacji zgodnie z § 5 pkt 1 planu,
 - q) dachy zgodnie z § 5 pkt 2 planu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej – 1500 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej – 750 m² (dla pojedynczego budynku),
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową – 3000 m²,
 - d) dla zabudowy usługowej – 3000 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 35. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **11.KDD** i **12.KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;

- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi oznaczonej symbolem 11.KDD – od 8 m do 14 m oraz lokalne poszerzenia w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) drogi oznaczonej symbolem 12.KDD – 10 m oraz lokalne poszerzenia w rejonie skrzyżowania i zakrętu, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) zasady zagospodarowania terenu- zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg,
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13.

Rozdział 16

Postanowienia końcowe

§ 36. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nadarzyn.

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

3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Nadarzyn.

4. W granicach planu zgodnie z przepisami odrębnymi tracą moc:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Krakowiany i Wola Krakowiańska w gminie Nadarzyn – Uchwała Nr XXXV/630/2005 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 13 kwietnia 2005 roku,
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Krakowiany w Gminie Nadarzyn – Uchwała Nr XXVII/278/2012 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 listopada 2012 roku, zmieniona Uchwałą Nr XXIX/315/2013 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 23 stycznia 2013 roku,
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wola Krakowiańska w Gminie Nadarzyn – Uchwała Nr XXVII/279/2012 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 listopada 2012 roku, zmieniona Uchwałą Nr XXIX/316/2013 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 23 stycznia 2013 roku,
- 4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Krakowiany i Wola Krakowiańska (Etap II) położonych w gminie Nadarzyn – Uchwała Nr VII/43/2007 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 lutego 2007 roku.

UZASADNIENIE
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Obszarów Nr I i II we wsi Krakowiany oraz dla Obszarów Nr III i V we wsi Wola Krakowiańska w Gminie Nadarzyn

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503, z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy Nadarzyn w dniu 30 września 2020 r. podjęła Uchwałę Nr XXVIII.372.2020 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Obszarów Nr I i II we wsi Krakowiany i dla Obszarów Nr III – V we wsi Wola Krakowiańska w Gminie Nadarzyn, a następnie w dniu 27 stycznia 2021 r. podjęła Uchwałę Nr XXXII.421.2021 zmieniającą Uchwałę Nr XXVIII.372.2020 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Obszarów Nr I i II we wsi Krakowiany i dla Obszarów Nr III – V we wsi Wola Krakowiańska w Gminie Nadarzyn.

Plan obejmuje cztery z ww. obszarów o łącznej powierzchni około 144 ha położonych południowo- zachodniej części gminy. Na podstawie § 4 ww. uchwały przedmiotowym planem nie objęto Obszaru Nr IV.

Obszary I i II oraz III i V są objęte następującymi planami miejscowymi:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Krakowiany i Wola Krakowiańska w gminie Nadarzyn – Uchwała Nr XXXV/630/2005 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 13 kwietnia 2005 roku,
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Krakowiany w Gminie Nadarzyn – Uchwała Nr XXVII/278/2012 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 listopada 2012 roku, zmieniona Uchwałą Nr XXIX/315/2013 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 23 stycznia 2013 roku,
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wola Krakowiańska w Gminie Nadarzyn – Uchwała Nr XXVII/279/2012 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 listopada 2012 roku, zmieniona Uchwałą Nr XXIX/316/2013 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 23 stycznia 2013 roku.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn przyjętym Uchwałą Nr XLII/420/2014 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014 r., zmienionym uchwałą Rady Gminy Nadarzyn: Nr XXI.262.2016 z dnia 31 sierpnia 2016 r. na przedmiotowych obszarach przewiduje się następujące funkcje:

- 1) Obszar Nr I:
 - tereny usług – symbol U;
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – symbol M-2;
 - tereny leśne – symbol ZL;
 - tereny wskazane do zalesień – symbol ZLL;
 - drogę zbiorczą – symbol Z;
 - drogę lokalną – symbol L;
 - ważniejsze drogi dojazdowe – symbol D;
- 2) Obszar Nr II:
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – symbol M-2;
- 3) Obszar Nr III:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – symbol M-2;
- 4) Obszar Nr V:
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – symbol M-2,
 - ważniejsze drogi dojazdowe – symbol D.

W północnym rejonie Obszaru Nr III znajduje się fragment stanowiska archeologicznego. Ponadto wszystkie obszary znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Przedmiotowy projekt planu uwzględnia i dostosowuje przeznaczenia obszaru opracowania do aktualnej polityki przestrzennej gminy wyrażonej w ww. Studium.

Mając na względzie powyższe, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza się, że przewidywane rozwiązania nie naruszają ustaleń studium.

Na potrzeby sporządzanego planu przeprowadzono wizję terenu objętego opracowaniem, inwentaryzację zdjęciową stanu istniejącego, przeanalizowano stan własności oraz poddano ocenie istniejące uwarunkowania, w tym ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe.

Przedmiotem ustaleń planu stosownie do uwarunkowań obszaru opracowania są następujące elementy:

- 1) przeznaczenia 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 oraz kształtowania krajobrazu,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 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) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 12) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych.

Na obszarze objętym planem nie występują obszary osuwania się mas ziemnych, tereny górnicze oraz krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Sporządzenie projektu planu zostało poprzedzone analizami stanu istniejącego zagospodarowania, stopnia wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną, oceną walorów architektonicznych i krajobrazowych, występowanie obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. Przeprowadzono analizę własności, aktualnego stanu prawnego nieruchomości objętych planem oraz potrzeb dysponentów terenu. Ponadto, zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego oraz rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia

odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wnioski z powyższych analiz oraz zdefiniowane potrzeby mają swoje odzwierciedlenie w planie w postaci wskazanego układu funkcjonalnego oraz zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy. Ustalając przeznaczenie terenu Wójt Gminy Nadarzyn ważył interes publiczny i prywatny, w tym zgłaszane wnioski i uwagi. Sposób rozpatrzenia wniosków i uwag ma swoje odzwierciedlenie w dokumentach proceduralnych oraz załącznikach do uchwały. Plan uwzględnia wymogi art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503, z późn. zm.), przez co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy.

Ustalenia planu respektują zasady uniwersalnego projektowania, stosownie do zakresu opracowania, w szczególności zasad zagospodarowania terenów o funkcji publicznej.

W ramach przeprowadzonej procedury sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu, w której przeanalizowano sposób uwzględnienia wymagań ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego, ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia i zawarto ocenę zasadności przyjętych rozwiązań wraz z ewentualnymi skutkami. W prognozie skutków finansowych uchwalenia planu przedstawiono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz realizacji inwestycji celu publicznego wraz z oceną ich wpływu na finanse Gminy, przy uwzględnieniu walorów ekonomicznych przestrzeni i stanu własności i władania nieruchomościami.

Marszałek Województwa Mazowieckiego w decyzji Nr 82/2022 z dnia 12.08.2022 r. (znak RW-RM-II.7151.95.2022.RŁ) udzielił zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne 0,0626 ha gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa. Ww. grunt przewidziano pod drogę publiczną klasy dojazdowej na Obszarze I we wsi Krakowiany.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503, z późn. zm.) procedurę formalno – prawną z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029, z późn. zm.). Obwieszczenia, zawiadomienia oraz dokumenty z poszczególnych etapów procedury w stosownym zakresie były zamieszczane na stronie internetowej Urzędu Gminy Nadarzyn.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania udostępniony był do opiniowania i uzgadniania właściwym organom i instytucjom oraz Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

W dniach od do r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu wpłynęło uwag.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029, z późn. zm.). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Rada Gminy Nadarzyn podjęła w dniu 28.01.2009 roku Uchwałę Nr XXXI/270/2009 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn. Zgodnie z *Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Nadarzyn w okresie od X.2000 r. do XII. 2008 r.* oraz *Oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn oraz planów miejscowych* stanowiącą załącznik do ww. uchwały, miejscowe plany wsi Krakowiany i Wola Krakowiańska przyjęte w 2005 r. i 2007 r. nie spełniają wszystkich wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (wg stanu na 2008 r.).

W związku z powyższym uchwalenie przedmiotowego planu należy uznać za zasadne.

Z przeprowadzonej analizy ekonomicznej wynika, że uchwalenie planu wpłynie na wzrost wartości części nieruchomości, a tym samym na możliwość wzrostu dochodów z tytułu opłaty planistycznej oraz podatku od nieruchomości. W sporządzonym projekcie planu wyznaczono drogi publiczne, które w znacznej mierze znajdują się w granicach istniejących dróg lub terenów wyznaczonych na ten cel w obowiązujących planach miejscowych. Tym samym ich realizacja nie ulega zasadniczej zmianie. Niemniej w prognozie skutków finansowych uwzględniono realizację dodatkowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy, określono w załączniku nr 6 do niniejszej uchwały.