

**Uchwała Nr
Rady Gminy Nadarzyn**

z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Kostowiec i Rozalin w Gminie Nadarzyn**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527) oraz na podstawie uchwały Nr XLVII.608.2021 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 15 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kostowiec i Rozalin w Gminie Nadarzyn oraz stwierdzając, że niniejszy plan 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. i Uchwałą Nr LXVII.874.2023 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 1 marca 2023 r. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Kostowiec i Rozalin w Gminie Nadarzyn, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1 000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;
- 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 4.

§ 2.1. W planie ustala 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni

biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 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 z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego;
- 14) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania 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.

§ 3. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar objęty planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu i określoną ustaleniami tekstu planu linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu; linia ta nie dotyczy:
 - a) przebudowy, nadbudowy, remontu, zmiany sposobu użytkowania i izolacji cieplnej budynków istniejących,
 - b) balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków wysuniętych poza obrys nie więcej niż 2 m, schodów prowadzących do budynków, pochylni i podjazdów dla niepełnosprawnych, o ile nie wykraczają poza granicę obszaru objętego planem;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu linią rozgraniczającą fragment obszaru planu, dla którego ustalono przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, symbol literowy określa przeznaczenie terenu, a cyfra kolejny numer terenu;
- 4) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu pod funkcje (klasy), których udział w zagospodarowaniu lub zabudowie jest jedyny lub przeważający na działce budowlanej; w przypadku ustalenia przeznaczenia terenu pod więcej niż jedną funkcję (klasę) dopuszcza się możliwość realizacji tych funkcji (klas) łącznie lub zamiennie;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie pod funkcje (klasy) zagospodarowania lub zabudowy, które uzupełniają przeznaczenie terenu;

- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych usytuowanych w budynkach o innej funkcji;
- 7) **wiacie** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, niebędący budynkiem, składający się z konstrukcji wspartej na słupach, dachu i przegród budowlanych; co najmniej jedna strona (bok) wiaty nie może być wydzielona z przestrzeni przegrodami budowlanymi, przy czym drzwi lub wrota wiaty uznaje się za przegrodę budowlaną.

§ 4. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie ustalenia zawarte w Rozdziale 1, Rozdziale 2 i Rozdziale 4 uchwały oraz odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 uchwały.

§ 5.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa ochrony konserwatorskiej;
- 5) granice stref ochrony sanitarnej od terenu cmentarza czynnego wyznaczone w odległości 50 i 150 m;
- 6) wymiarowanie odległości podane w metrach;
- 7) strefa ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 8) strefa zieleni;
- 9) przeznaczenie terenów – oznaczenie cyfrowo-literowe identyfikujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi.

2. Pozostałe, niewymienione w ust. 1, oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi lub wskazują granice obszarów ustanowionych odrębnymi aktami prawnymi.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 6. Ustala się następujące **przeznaczenie terenów**:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN-U**;
- 3) teren usług sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki, oznaczony na rysunku planu symbolem **US-UK**;
- 4) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 5) teren drogi ekspresowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDS**;
- 6) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 7) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 8) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**;
- 9) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem **KOP**;
- 10) teren oczyszczalni ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem **IKO**;
- 11) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem **L**;

- 12) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 13) teren cmentarza czynnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **CC**.

§ 7. Zasady ochrony, kształtowania ład przestrzennego i krajobrazu:

- 1) ustala się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
 - a) 10 m od linii rozgraniczającej terenu drogi zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 5KDZ;
 - b) 4 m, 6 m, 11 m i 15 m, zgodnie z rysunkiem planu, od linii rozgraniczającej terenu drogi dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD,
 - c) 4 m od linii rozgraniczającej terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KR;
- 2) dla nieprzekraczalnych linii zabudowy, nie wymienionych w pkt 1, ustala się odległość od linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 5) przepisu pkt 4 nie stosuje się w przypadku:
 - a) wydzielenia działki budowlanej, na której będzie zlokalizowana wyłącznie sieć, obiekt lub urządzenie infrastruktury technicznej,
 - b) wydzielenia drogi;
- 6) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:
 - a) utrzymanie jednakowej lub podobnej kolorystyki pokryć dachowych dla wszystkich obiektów na działce budowlanej z zastosowaniem na dachach spadzistych pokryć w tonacji czerwieni, brązu, szarości lub grafitu,
 - b) ustalenie, o którym mowa w lit. a nie dotyczy dachów z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację,
 - c) kolorystykę elewacji zewnętrznych o niskim nasyceniu barw z wyjątkiem akcentów architektonicznych albo naturalną kolorystykę wynikającą ze stosowania na elewacji materiałów takich jak: drewno, cegła, kamień, szkło,
 - d) jednolitą kolorystykę budynków mających co najmniej jedną wspólną ścianę zewnętrzną.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) większość obszaru objętego planem znajduje się w granicach strefy „ochrony urbanistycznej” lub strefy „zwykłej” Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, którego granice wskazano oznaczeniem informacyjnym na rysunku planu;
- 2) w granicach obszaru, o którym mowa w pkt 1 obowiązują nakazy, zakazy i dopuszczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem dopuszczonych planem:
 - a) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - b) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) przedsięwzięć dopuszczonych na terenie oznaczonym symbolem 1IKO,
 - d) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - e) zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - f) wylesienia mającego na celu zmianę sposobu użytkowania terenu;
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności, rozumiana jako emisja substancji lub energii

- o wartościach przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, musi zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 5) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
 - 6) w granicach obszaru objętego planem znajdują się rowy, dla których dopuszcza się:
 - a) przebudowę, zmianę przebiegu lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
 - b) przebudowę polegającą na wykonaniu przepustu lub innego przekroju zamkniętego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
 - c) realizację przejść i przejazdów;
 - 7) ustala się klasyfikację terenów pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku w rozumieniu przepisów odrębnych:
 - a) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN-U jako terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) terenu usług sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki, oznaczonego na rysunku planu US-UK jako terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren cmentarza czynnego, oznaczony na rysunku planu symbolem ICC, został ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 2) ustala się ochronę zabytku, o którym mowa w pkt 1, w formie strefy ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują:
 - a) przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami, a także dotyczące postępowania z zabytkami w procesie budowlanym,
 - b) nakaz zachowania historycznego układu, w tym nagrobków oraz historycznej zieleni cmentarnej.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) w zakresie parametrów działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami ustala się:
 - a) minimalne powierzchnie działek na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MN-U, US-UK i U jak dla nowo wydzielonych działek budowlanych, które zostały określone w Rozdziale 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów,
 - b) minimalne powierzchnie działek na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami IKO i CC nie mniejsze niż 500 m²,
 - c) minimalną powierzchnię działek na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami ZP nie mniejszą niż 1 500 m²,
 - d) szerokość frontu działki na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN i MN-U nie mniejszą niż:
 - 18 m – dla jednego budynku jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej,

- 12 m – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - 20 m – dla zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej realizowanej na jednej działce budowlanej,
 - e) szerokość frontu działki na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami US-UK, U i ZP nie mniejszą niż 20 m,
 - f) szerokość frontu działki na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami IKO i CC nie mniejszą niż 3 m,
 - g) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 60^0 - 120^0 ;
- 3) dopuszcza się uzyskiwanie, w wyniku scalania i podziału nieruchomości działek o parametrach mniejszych niż ustalone w pkt 2 wyłącznie pod obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) zewnętrzne powiązania komunikacyjne obszaru objętego ustaleniami planu zapewniają:
 - a) droga ekspresowa, oznaczona na rysunku planu symbolem KDS,
 - b) drogi zbiorcze, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ,
 - c) drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 2) obsługę w zakresie komunikacji dla terenów zapewniają drogi wymienione w pkt 1 oraz komunikacja drogowa wewnętrzna, oznaczona na rysunku planu symbolem KR;
- 3) dopuszcza się realizację w granicach obszaru objętego planem dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, zapewniających uzupełniającą obsługę w zakresie komunikacji dla nowo wydzielonych działek budowlanych o szerokości nie mniejszej niż 8 m;
- 4) na skrzyżowaniach dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 3, z drogami wewnętrznymi lub drogami publicznymi ustala się realizację narożnych ścieżek o wymiarach nie mniejszych niż 5 m x 5 m;
- 5) w przypadku wydzielenia nieprzelotowej drogi wewnętrznej, o której mowa w pkt 3, o długości większej niż 60 m na końcu drogi należy wydzielić plac do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m;
- 6) miejsca do parkowania należy realizować na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w pkt 7, 8 i 9, w liczbie wynikającej z następujących wskaźników:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny i na lokal użytkowy,
 - b) dla usług handlu – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla usług biurowo-administracyjnych – nie mniej niż 25 miejsc do parkowania na 1 000 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla usług edukacji nie mniej niż 5 miejsc do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - e) dla usług sportu i rekreacji nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 10 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku,
 - f) dla usług kultury i rozrywki nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 10 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku,
 - g) dla usług zdrowia i opieki społecznej nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 gabinet lekarski,
 - h) dla usług gastronomicznych – nie mniej niż 35 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - i) dla usług nie wymienionych w pkt b-h nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej;

- 7) dla terenu usług sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US-UK, dopuszcza się realizację miejsc do parkowania na terenie drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD;
- 8) dla terenu cmentarza czynnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1CC, ustala się realizację miejsc do parkowania na terenie parkingu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KOP w liczbie nie mniejszej niż 10 miejsc do parkowania na 1,0 ha powierzchni terenu cmentarza;
- 9) dla terenu oczyszczalni ścieków, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1IKO, ustala się realizację miejsc do parkowania w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce;
- 10) nakazuje się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym zapewniają istniejące sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę oraz rozbudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem z wyjątkiem terenu lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem L oraz z uwzględnieniem stref ochrony sanitarnej od terenu cmentarza czynnego, o których mowa w par. 14 pkt 1 i 2;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się, do czasu realizacji sieci wodociągowej, tymczasowe zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody z uwzględnieniem stref ochrony sanitarnej od terenu cmentarza czynnego, o których mowa w par. 14 pkt 1 i 2,
 - c) przekrój przewodów sieci wodociągowej nie mniejszy niż $\varnothing 32$ mm,
 - d) zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych** ustala się:
 - a) docelowo odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacyjnej,
 - b) w razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszczenie tymczasowego gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenie działki budowlanej lub budowy przydomowej oczyszczalni ścieków,
 - c) przekrój przewodów sieci kanalizacyjnej nie mniejszy niż $\varnothing 32$ mm,
 - d) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) w zakresie **gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi** ustala się:
 - a) obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych, istniejących rowów lub do systemu kanalizacji deszczowej,
 - b) wody opadowe lub roztopowe, ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów dróg i parkingów, powinny być oczyszczone w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych,
 - c) przekrój przewodów sieci kanalizacji deszczowej nie mniejszy niż $\varnothing 32$ mm,
 - d) możliwość wykorzystania, gromadzonych w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;
- 6) w zakresie **zasilania w energię elektryczną** ustala się:

- a) zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń kogeneracji i trigeneracji oraz wykorzystania odnawialnych źródeł energii na potrzeby wytwarzania energii elektrycznej,
 - c) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
- a) zaopatrzenie z sieci gazowej, baterii butli lub zbiorników stałych gazu płynnego,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie gazu w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracyjnych i trigeneracyjnych,
 - c) przekrój przewodów sieci gazowej nie mniejszy niż $\varnothing 32$ mm;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
- a) zaopatrzenie z indywidualnych lub lokalnych źródeł ciepła przy zastosowaniu paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji oraz energii elektrycznej lub projektowanej sieci ciepłowniczej,
 - b) przekrój przewodów sieci ciepłowniczej nie mniejszy niż $\varnothing 32$ mm,
 - c) dopuszczenie korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów,
 - d) dopuszczenie lokalizacji urządzeń kogeneracji i trigeneracji oraz wykorzystanie odnawialnych źródeł energii na potrzeby wytwarzania energii cieplnej;
- 9) w zakresie **łączności publicznej** ustala się możliwość realizacji sieci, obiektów i urządzeń łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska;
- 10) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się gromadzenie i selekcję odpadów na nieruchomości w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustala się:

- 1) możliwość użytkowania terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami ICC i IKOP dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z organizacją wydarzeń okolicznościowych, w szczególności pawilonów handlowo-usługowych i kontenerów higieniczno-sanitarnych, nie dłużej jednak niż na okres 180 dni.

§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) wskazuje się na rysunku planu granice stref ochrony sanitarnej od terenu cmentarza czynnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem ICC, w odległości 50 i 150 m;
- 2) w granicach stref, o których mowa w pkt 1 obowiązują przepisy odrębne;
- 3) ustala się strefę ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego w odległości 12 m od granicy (konturu) lasów;
- 4) w granicach strefy, o której mowa w pkt 3 obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

§ 15. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego – plan wyznacza tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

- 1) o znaczeniu krajowym – teren drogi ekspresowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDS;

- 2) o znaczeniu powiatowym – teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem 5KDZ;
- 3) o znaczeniu gminnym:
 - a) tereny dróg zbiorczych, oznaczone symbolami 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ i 4KDZ,
 - b) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD,
 - c) teren usług sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki, oznaczony na rysunku planu symbolem 1US-UK,
 - d) teren oczyszczalni ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem 1IKO.

§ 16. Ustalenia dotyczące wysokości stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu – ustala się stawkę w wysokości:

- 1) 5% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN;
- 2) 10% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN-U;
- 3) 20% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U;
- 4) 0% dla pozostałych terenów.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 17. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN**, **5MN** i **7MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące,
 - b) dopuszczalna lokalizacja jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
 - c) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wydzielonego lokalu usług handlu w budynku mieszkalnym nie większa niż 100 m²,
 - d) zakaz lokalizacji usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych,
 - e) dopuszczenie lokalizacji:
 - wolno stojących garaży i budynków gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m²,
 - wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - parkingów i dróg wewnętrznych,
 - f) położenie w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2,
 - g) na fragmencie terenu 5MN występuje strefa ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w par. 14 pkt 3 i 4;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1 i 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne z dachami o kącie nachylenia połaci do 12° nie większa niż 7 m,
 - budynki mieszkalne jednorodzinne z dachami o kącie nachylenia połaci od 13° do 45° nie większa niż 9 m,
 - pozostałe obiekty nie większa niż 6 m,

- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 70%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 25%,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,4,
 - g) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z par. 7 pkt 6;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 2 000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

§ 18. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MN, 3MN, 4MN, 6MN i 8MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej,
 - b) dopuszczalna lokalizacja jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
 - c) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wydzielonego lokalu usług handlu w budynku mieszkalnym nie większa niż 100 m²,
 - d) zakaz lokalizacji usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych,
 - e) dopuszczenie lokalizacji:
 - wolno stojących garaży i budynków gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m²,
 - wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - parkingów i dróg wewnętrznych,
 - f) położenie w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2,
 - g) na fragmencie terenu 3MN występuje strefa ochrony sanitarnej od terenu cmentarza czynnego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w par. 14 pkt 1 i 2,
 - h) na fragmentach terenów występuje strefa ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w par. 14 pkt 3 i 4;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne z dachami o kącie nachylenia połaci do 12° nie większa niż 7 m,
 - budynki mieszkalne jednorodzinne z dachami o kącie nachylenia połaci od 13° do 45° nie większa niż 9 m,
 - pozostałe obiekty nie większa niż 6 m,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 70%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 25%,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,

- f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,5,
 - g) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z par. 7 pkt 6;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż:
- a) 1 500 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej,
 - b) 750 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej.

§ 19. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U i 10MN-U, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej,
 - b) dopuszczalna lokalizacja jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
 - c) budynki usługowe wolno stojące lub wydzielony lokal użytkowy w budynku mieszkalnym,
 - d) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wydzielonego lokalu usług handlu w budynku mieszkalnym nie większa niż 100 m²,
 - e) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wolno stojących usług handlu nie większa niż 500 m²,
 - f) zakaz lokalizacji:
 - usług handlu paliwami, paliwami stałymi i gazem,
 - usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych,
 - g) dopuszczenie lokalizacji:
 - wolno stojących garaży i budynków gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m²,
 - wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - parkingów i dróg wewnętrznych,
 - h) położenie, z wyjątkiem terenu 1MN-U, w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2,
 - i) na fragmencie terenu 1MN-U występuje strefa ochrony sanitarnej od terenu cmentarza czynnego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w par. 14 pkt 1 i 2,
 - j) na fragmencie terenu 2MN-U występuje strefa ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w par. 14 pkt 3 i 4;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1 i 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe nie większa niż 9 m,
 - pozostałe obiekty nie większa niż 6 m,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 50%,

- e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,8,
 - g) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z par. 7 pkt 6;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż:
- a) 1 500 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej,
 - b) 750 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - c) 3 000 m² dla zabudowy usługowej,
 - d) 3 000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej realizowanej na jednej działce budowlanej.

§ 20. Dla terenu usług sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US-UK, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) usługi sportu i rekreacji,
 - b) usługi kultury i rozrywki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi gastronomii,
 - b) usługi edukacji,
 - c) usługi zdrowia i pomocy społecznej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji:
 - budynków gospodarczych i wiat,
 - sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - parkingów i dróg wewnętrznych,
 - b) położenie w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2,
 - c) na fragmencie terenu występuje strefa ochrony sanitarnej od terenu cmentarza czynnego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w par. 14 pkt 1 i 2;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1 i 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 6 m,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 50%,
 - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 25%,
 - e) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,4,
 - g) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°,
 - h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z par. 7 pkt 6;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 3 000 m².

§ 21. Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- a) zakaz lokalizacji:
 - usług handlu, handlu wielkopowierzchniowego, w tym usług handlu paliwami, paliwami stałymi i gazem,
 - usług rzemieślniczych,
 - usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji:
 - budynków zamieszkania zbiorowego stanowiących usługi związane z zakwaterowaniem,
 - sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - parkingów i dróg wewnętrznych,
 - budynków gospodarczych i wiat,
 - c) położenie w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2,
 - d) na fragmencie terenu występuje strefa ochrony sanitarnej od terenu cmentarza czynnego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w par. 14 pkt 1 i 2;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1 i 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 50%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40%,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 1,2,
 - g) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°,
 - h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z par. 7 pkt 6;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 3 000 m².

§ 22. Dla terenu drogi ekspresowej, oznaczonego na rysunku planu symbolami **1KDS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga ekspresowa;
- 2) dopuszczalna lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni;
- 3) w granicach terenu znajduje się przejście górne dla zwierząt, pod którym przechodzą drogi zbiorcze, stanowiące kontynuację dróg oznaczonych symbolami 1KDZ-4KDZ;
- 4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

Lp.	Symbol terenu	Nazwa drogi - informacja	Projektowana szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających w granicach planu	Informacje
1.	1KDS	Aleja Katowicka	zmienna zgodnie z rysunkiem planu	fragment istniejącej drogi krajowej S8 z miejscem przejścia dla zwierząt

§ 23. Dla terenów dróg zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDZ**, **2KDZ**, **3KDZ**, **4KDZ** i **5KDZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga zbiorcza;

- 2) dopuszczalna lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

Lp.	Symbol terenu	Nazwa drogi - informacja	Projektowana szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających w granicach planu	Informacje
1.	1KDZ	bez nazwy	zmienna zgodnie z rysunkiem planu	fragment istniejącej drogi zbierająco-rozprowadzającej
2.	2KDZ	bez nazwy	zmienna zgodnie z rysunkiem planu	fragment istniejącej drogi zbierająco-rozprowadzającej
3.	3KDZ	bez nazwy	zmienna zgodnie z rysunkiem planu	fragment istniejącej drogi zbierająco-rozprowadzającej
4.	4KDZ	bez nazwy	zmienna zgodnie z rysunkiem planu	fragment istniejącej drogi zbierająco-rozprowadzającej
5.	5KDZ	ul. Młochowska	zmienna od 11,7 m do 14,5 m zgodnie z rysunkiem planu	istniejąca droga publiczna

§ 24. Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa;
- 2) dopuszczalna lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni;
- 3) w liniach rozgraniczających terenu 1KDD wyznaczono na rysunku planu strefę zieleni, w granicach której obowiązuje:
 - zagospodarowanie zielenią urządzoną z możliwością budowy chodnika,
 - zachowanie rejonu lokalizacji krzyża przydrożnego wskazanego na rysunku planu oznaczeniem informacyjnym,
 - zakaz realizacji miejsc postojowych dla samochodów;

- 4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

Lp.	Symbol terenu	Nazwa drogi - informacja	Projektowana szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających w granicach planu	Informacje
1.	1KDD	ul. Matki Florentyny Dymman	zmienna od 5,5 m do 20,0 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniach zgodnie z rysunkiem planu	istniejąca droga publiczna wraz z poszerzeniami
2.	2KDD	bez nazwy	5,0 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu	droga publiczna gminna
3.	3KDD	ul. Nauczycielska	zmienna od 9,4 m do 10,0 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniach zgodnie z rysunkiem planu	istniejąca droga publiczna

			z rysunkiem planu	
4.	4KDD	ul. Grzybowa	zmienna od 8,0 m do 10,0 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu	istniejąca droga publiczna wraz z poszerzeniami

§ 25. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR i 10KR ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 2) dopuszczalna lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

Lp.	Symbol terenu	Nazwa drogi - informacja	Projektowana szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających w granicach planu
1.	1KR	bez nazwy	6,0 m z poszerzeniem na zakończeniu drogi placem do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu
2.	2KR	bez nazwy	zmienna od 5,5 m do 8,0 m z poszerzeniem na zakończeniu drogi placem do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu
3.	3KR	bez nazwy	8,0 m z poszerzeniami na zakończeniu drogi placem do zawracania samochodów oraz w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu
4.	4KR	ul. Sarny	8,0 m z poszerzeniami na zakończeniu drogi placem do zawracania samochodów oraz w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu
5.	5KR	ul. Kani	zmienna od 8,0 m do 10 m z poszerzeniami na zakończeniu drogi placem do zawracania samochodów oraz w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu
6.	6KR	bez nazwy	8,0 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu
7.	7KR	bez nazwy	8,0 m z poszerzeniami na zakończeniu drogi placem do zawracania samochodów oraz w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu
8.	8KR	ul. Święto Wiosny	8,0 m z poszerzeniami na zakończeniu drogi placem do zawracania samochodów oraz w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu
9.	9KR	ul. Jelonka	8,0 m z poszerzeniami na zakończeniu drogi placem do zawracania samochodów oraz w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu

10.	10KR	bez nazwy	6,0 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu
-----	------	-----------	---

§ 26. Dla terenu parkingu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KOP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – parking;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) zakaz zabudowy budynkami,
 - b) dopuszczalna lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni,
 - c) dopuszczalna lokalizacja tymczasowych obiektów budowlanych, o których mowa w par. 13 pkt 2,
 - d) położenie w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 3 m,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 10%.

§ 27. Dla terenu oczyszczalni ścieków, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IKO** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – oczyszczalnia ścieków;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) lokalizacja obiektów budowlanych, sieci i urządzeń budowlanych służących bezpośrednio do oczyszczania ścieków,
 - b) dopuszczenie lokalizacji pomocniczych obiektów budowlanych, sieci i urządzeń budowlanych niezbędnych dla funkcjonowania oczyszczalni ścieków oraz stworzenia odpowiednich warunków do pracy i obsługi oczyszczalni, tj. budynków socjalnych, administracyjnych,
 - c) położenie w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 10%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 80%,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 1,0,
 - g) dachy płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu połaci do 30°,
 - h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z par. 7 pkt 6.

§ 28. Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1L**, **2L** i **3L** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy, w tym sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

- b) dopuszczalne turystyczne wykorzystanie lasu w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 29. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zieleni urządzona;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) zagospodarowanie zielenią urządzoną i nieurządzoną,
 - b) zakaz zabudowy budynkami,
 - c) dopuszczalna lokalizacja obiektów i urządzeń sportowych i rekreacyjnych takich jak: boiska, place zabaw, siłownie plenerowe, tętnie, wybiegi dla psów, sceny, urządzone miejsca piknikowe,
 - d) dopuszczalna budowa zbiorników retencyjnych,
 - e) położenie w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 75%,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 4 m.

§ 30. Dla terenu cmentarza czynnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1CC** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – cmentarz czynny;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) zakaz zabudowy, z wyjątkiem:
 - budowy kolumbarium oraz miejsc pochówku,
 - budowy kaplicy cmentarnej, domu pogrzebowego i/lub kostnicy,
 - b) dopuszczalna lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do funkcjonowania cmentarza oraz zieleni,
 - c) dopuszczalna lokalizacja tymczasowych obiektów budowlanych, o których mowa w par. 13 pkt 2,
 - d) występuje strefa ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w par. 14 pkt 3 i 4,
 - e) położenie w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2,
 - f) w granicach terenu ustalono strefę ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w par. 9 pkt 2 i 3;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - kolumbarium nie większa niż 3 m,
 - domu pogrzebowego i kostnicy nie większa niż 6 m,
 - kaplicy nie większa niż 8 m,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 15%,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,15,

- g) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 55°,
- h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z par. 7 pkt 6.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 31. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rozalin, Bieliny, Kostowiec w gminie Nadarzyn przyjętego uchwałą Nr XLVI/453/2002 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 czerwca 2002 r.

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nadarzyn.

§ 33. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

Załącznik nr 2 do uchwały Nr
Rady Gminy Nadarzyn
z dnia r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527) Rada Gminy Nadarzyn rozstrzyga co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej określone w planie obejmują w szczególności sprawy: gminnych dróg, wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, utrzymania czystości i porządku, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

§ 2. Określa się sposób realizacji inwestycji wskazanych w par. 1:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska, finansach publicznych;
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w par. 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w przepisach odrębnych z zakresu prawa ochrony środowiska, o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w par. 1 realizowane będą w sposób określony w przepisach odrębnych z zakresu prawa energetycznego.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w planie podlega przepisom odrębnym z zakresu finansów publicznych.

§ 4.1. Zadania w zakresie budowy dróg gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie przepisów z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków, ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń sieci wodociągowo-kanalizacyjnej lub w oparciu o budżet gminy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów z zakresu Prawa energetycznego.

Załącznik nr 3 do uchwały Nr
Rady Gminy Nadarzyn
z dnia r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527) Rada Gminy Nadarzyn rozstrzyga w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Nadarzyn uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Nadarzyn w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Nadarzyn w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie- uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie- uwzględniona	
1.	23.10.2025	Grzegorz Miracki	Wnosi o objęcie działek strefą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN.	dz. ew. nr 22 i 24 obręb Rozalin	- teren lasów (1L), - teren drogi dojazdowej (4KDD) – poszerzenie ul. Grzybowej		uwaga nieuwzględnio na			Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn ustala dla przedmiotowych działek przeznaczenie na tereny leśne (ZL). Projekt planu został opracowany zgodnie z ustaleniami studium w tym zakresie.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr
Rady Gminy Nadarzyn
z dnia r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy
z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**