



# STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

## GMINY NADARZYN

### TOM II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Załącznik nr 3

do uchwały ...../2010

Rady Gminy Nadarzyn

z dnia ..... 2010 roku

WÓJT GMINY NADARZYN

## Spis treści

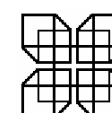
|                                                                                                                                                                                                                                            |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I. WSTĘP .....</b>                                                                                                                                                                                                                      | <b>3</b>  |
| <b>I.1. Przedmiot i podstawa opracowania .....</b>                                                                                                                                                                                         | <b>3</b>  |
| <b>I.2. Zakres opracowania.....</b>                                                                                                                                                                                                        | <b>5</b>  |
| <b>II. POLITYKA PRZESTRZENNA .....</b>                                                                                                                                                                                                     | <b>6</b>  |
| <b>II.1. Kierunki rozwoju – funkcje gminy.....</b>                                                                                                                                                                                         | <b>6</b>  |
| <b>II.2. Szanse rozwoju gminy i ograniczenia rozwoju.....</b>                                                                                                                                                                              | <b>7</b>  |
| <b>II.3. Cele rozwoju przestrzennego .....</b>                                                                                                                                                                                             | <b>8</b>  |
| <b>III. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW-WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW.....</b>                                                                                | <b>10</b> |
| <b>III. 1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów.....</b>                                                                                                                                                 | <b>10</b> |
| <b>III.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w obszarach intensywnej urbanizacji i ograniczonej urbanizacji .....</b>                                                                                | <b>12</b> |
| III.2.1. Kierunki przeznaczenia terenów w obszarach intensywnej urbanizacji i ograniczonej urbanizacji.....                                                                                                                                | 12        |
| III.2.2. Kierunki przeznaczenia terenów oraz wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów.....                                                                                                                            | 13        |
| <b>III.3. Kierunki przeznaczenia i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w obszarach niezurbanizowanych, w tym tereny wyłączone z zabudowy i zagospodarowania lub o ograniczonych możliwościach zabudowy .....</b> | <b>31</b> |
| III.3.1. Kierunki przeznaczenia terenów w obszarach niezurbanizowanych.....                                                                                                                                                                | 31        |
| III.3.2. Kierunki przeznaczenia terenów oraz wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów.....                                                                                                                            | 31        |
| <b>III. 4. Bilans dotyczący zagospodarowania oraz użytkowania terenów.....</b>                                                                                                                                                             | <b>39</b> |
| III. 4. Bilans terenów według stref funkcjonalno- przestrzennych.....                                                                                                                                                                      | 39        |
| <b>IV. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW USŁUG W TYM USŁUG PUBLICZNYCH.....</b>                                                                                                                     | <b>42</b> |
| <b>IV.1. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów .....</b>                                                                                                                                                | <b>42</b> |
| <b>V. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I JEGO ZASOBÓW .....</b>                                                                                                                                                                         | <b>44</b> |
| <b>V.1. System przyrodniczy gminy.....</b>                                                                                                                                                                                                 | <b>44</b> |
| <b>V.2. Zasady ochrony środowiska i przyrody.....</b>                                                                                                                                                                                      | <b>44</b> |
| <b>V.3. System przyrodniczy gminy – tereny tworzące system - obszary i obiekty chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody .....</b>                                                                                                 | <b>45</b> |
| <b>V.4. System przyrodniczy gminy – tereny tworzące system.....</b>                                                                                                                                                                        | <b>47</b> |
| <b>V.5. Tereny o funkcjach przyrodniczych - tereny wspomagające system przyrodniczy gminy .....</b>                                                                                                                                        | <b>47</b> |
| <b>V.6. Zasady ochrony zasobów wodnych i ich jakości.....</b>                                                                                                                                                                              | <b>47</b> |
| <b>V.7. Zasady ochrony środowiska - strefy ochronne .....</b>                                                                                                                                                                              | <b>48</b> |
| <b>VI. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW .....</b>                                                                                                                                                                         | <b>49</b> |
| <b>VI.1. Ochrona obiektów i obszarów zabytkowych .....</b>                                                                                                                                                                                 | <b>50</b> |
| <b>VI.2. Obszary i obiekty chronione na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego .....</b>                                                                                                                     | <b>51</b> |
| <b>VI.3. Ochrona walorów krajobrazowych.....</b>                                                                                                                                                                                           | <b>52</b> |

|                                                                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>VII. KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO .....</b>                                                          | <b>53</b> |
| <b>VII.1. Kierunki rozwoju systemów komunikacji.....</b>                                                           | <b>53</b> |
| <b>VII.2. Koncepcja układu drogowego Nadarzyna .....</b>                                                           | <b>54</b> |
| <b>VII.3. Rozwój układu drogowego – lokalnego .....</b>                                                            | <b>54</b> |
| <b>VII.4. Komunikacja zbiorowa .....</b>                                                                           | <b>54</b> |
| <b>VII.5. Komunikacja kolejowa/tramwajowa .....</b>                                                                | <b>54</b> |
| <b>VII.6. Komunikacja autobusowa.....</b>                                                                          | <b>55</b> |
| <b>VII.7. Polityka parkingowa.....</b>                                                                             | <b>55</b> |
| <b>VII.8. Ruch rowerowy .....</b>                                                                                  | <b>55</b> |
| <b>VIII. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....</b>                                                      | <b>56</b> |
| <b>VIII.1. Gospodarka wodno-ściekowa.....</b>                                                                      | <b>56</b> |
| <b>VIII.2. Systemy energetyczne .....</b>                                                                          | <b>57</b> |
| <b>VIII.3. Zasilanie w gaz.....</b>                                                                                | <b>58</b> |
| <b>VIII.4. Zaopatrzenie w ciepło .....</b>                                                                         | <b>59</b> |
| <b>VIII.5. Usuwanie odpadów stałych.....</b>                                                                       | <b>59</b> |
| <b>VIII.6. Telekomunikacja .....</b>                                                                               | <b>59</b> |
| <b>IX. OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM .....</b>                           | <b>59</b> |
| <b>X. OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM .....</b>                       | <b>60</b> |
| <b>XI. OBSZARY OBOWIĄZKOWEGO SPORZĄDZANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....</b>              | <b>61</b> |
| <b>XII. OBSZARY DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....</b>     | <b>61</b> |
| <b>XIII. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.....</b>                                | <b>61</b> |
| <b>XIII.1. Rolnictwo .....</b>                                                                                     | <b>61</b> |
| <b>XIII.2. Leśnictwo .....</b>                                                                                     | <b>62</b> |
| <b>XIV. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI .....</b>                                                    | <b>62</b> |
| <b>XV. TERENY ZAMKNIĘTE .....</b>                                                                                  | <b>62</b> |
| <b>XVI. TERENY INNE .....</b>                                                                                      | <b>62</b> |
| <b>XVII. UZASADNIENIE ZAWIERAJACE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM .....</b> | <b>63</b> |
| <b>XVII.1. Objasnienia przyjętych rozwiązań .....</b>                                                              | <b>63</b> |
| <b>XVII.2. Synteza ustaleń projektu studium.....</b>                                                               | <b>63</b> |

## Spis rysunków

|               |                                                                                                                                      |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>II</b>     | <b>Kierunki zagospodarowania przestrzennego-Załącznik Nr 4 skala 1:10 000</b>                                                        |
|               | <b>Schematy 1:40 000</b>                                                                                                             |
| <b>II.1</b>   | <b>Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w zagospodarowaniu terenów</b>                                               |
| <b>II.2</b>   | <b>System przyrodniczy gminy. Ochrona i kształtowanie środowiska i jego zasobów, Ochrona Przyrody</b>                                |
| <b>II.3</b>   | <b>Środowisko kulturowe - Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków</b>                                                             |
| <b>II.3a</b>  | <b>Środowisko kulturowe. Szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (Rusiec, Młochów)</b>                         |
| <b>II.3b</b>  | <b>Środowisko kulturowe. Szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (Młochów, Rozalin)</b>                        |
| <b>II.3c</b>  | <b>Środowisko kulturowe. Szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (Młochów d. Żabieniec, Wolica d. Paszków)</b> |
| <b>II.3d</b>  | <b>Środowisko kulturowe. Szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (Nadarzyn)</b>                                |
| <b>II.3e</b>  | <b>Środowisko kulturowe. Szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Schemat rozmieszczania terenów</b>           |
| <b>II.4</b>   | <b>Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego</b>                                                                                       |
| <b>II.5a</b>  | <b>Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej - system zaopatrzenia w wodę, system odprowadzenia ścieków</b>                        |
| <b>II.5b</b>  | <b>Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej - system zaopatrzenia w energię elektryczną i gaz</b>                                 |
| <b>II.6</b>   | <b>Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego</b>                                                                            |
| <b>II.7</b>   | <b>Obszary sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego</b>                                                       |
| <b>II.8</b>   | <b>Kierunki kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej</b>                                                            |
| <b>II.9</b>   | <b>Zasady kształtowania przestrzeni i krajobrazu</b>                                                                                 |
| <b>II.10a</b> | <b>Bilans terenów - docelowy rozwój</b>                                                                                              |
| <b>II.10b</b> | <b>Bilans terenów - docelowy rozwój - infrastruktura społeczna</b>                                                                   |

### WYKONAWCA



**BIURO PLANOWANIA ROZWOJU WARSZAWY**  
**SPÓŁKA AKCYJNA**  
**ul. Batorego 16**  
**02-591 Warszawa**

### ZESPÓŁ AUTORSKI

- mgr inż. arch. Anna Markert (WA-122)
- mgr inż. Adam Domański
- mgr inż. Aleksandra Niebrzydowska – Macewicz
- tech. arch. Urszula Ogłędzka
- mgr inż. Monika Popławska
- tech. arch. Wiesława Ściuba
- mgr inż. Krzysztof Zgierski

## I. WSTĘP

### I.1. Przedmiot i podstawa opracowania

**Podstawą formalną sporządzania Studium jest Uchwała** Nr XXXI/271/2009 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 stycznia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn.

**Przedmiot i cel niniejszego opracowania (zwanego dalej „Studium”)** określa art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „Ustawą o planowaniu”, na który powołano się w uchwale Nr XXXI/271/2009 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 stycznia 2009 r.

**Celem opracowania Studium jest określenie polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego.** Zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*Studium nie jest aktem prawa miejscowego*” (ust. 5), jednakże jego „ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” (ust. 4).

W Studium określa się z jednej strony uwarunkowania wymienione w art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynikające z:

- dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
- stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
- stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;
- zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
- potrzeb i możliwości rozwoju gminy;
- stanu prawnego gruntów;
- występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
- występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych;
- występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
- zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;

**z drugiej zaś strony, na podstawie art. 10 ust. 2 ustawy, w studium określa się kierunki rozwoju wynikające w szczególności z:**

- kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów;
- kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy;
- obszarów oraz zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego;
- obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

- kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;
- obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszarów przestrzeni publicznej;
- obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych;
- obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
- obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271);
- obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji;
- granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- innych obszarów problemowych, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Dla Gminy Nadarzyn, w jej granicach administracyjnych, obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r., o zagospodarowaniu przestrzennym, zatwierdzone uchwałą **Nr XXIV/224/2000 Rady Gminy Nadarzyn dnia 12 października 2000 r.** ze zmianami wprowadzonymi uchwałą **Nr XIII/338/2003 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 10 lipca 2003 r.** zwane dalej „Studium”.

Przepis art. 87 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowi, iż studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalone po 1 stycznia 1995 r. zachowują moc obowiązującą. Ustawodawca dopuścił funkcjonowanie studium sporządzonego na mocy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, pomimo nie spełnienia wszystkich wymogów zawartych w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

Na podstawie obowiązującego Studium sporządzono kilkadziesiąt planów miejscowych, a kolejne plany lub ich zmiany są sporządzane. Uwarunkowania obowiązującego Studium są aktualne na rok 2003, tj. rok zatwierdzenia zmiany studium i jest oczywistym, że uwarunkowania wymagane art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące np. dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu, stanu prawnego gruntów oraz stanu systemów komunikacyjnych i infrastruktury technicznej uległy znacznej dezaktualizacji.

Obowiązujące Studium w części tekstowej i graficznej nie określa pełnego zakresu wymaganego w art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym r., a także Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz wymogów dotyczących materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa i standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych.

Obowiązujące Studium nie posiada w swej treści następujących zagadnień wymaganych wymienionym wyżej Rozporządzeniem z dnia 28 kwietnia 2004 r.:

- uzasadnienia zawierającego objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezy ustaleń projektu studium,
- granic terenów zamkniętych - na terenie gminy nie występują tereny zamknięte,
- granic terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi - na terenie gminy wyznaczono takie tereny wzdłuż rzeki Utraty i Zimnej Wody i osuwania mas ziemnych - na terenie gminy nie występują takie tereny,
- obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszarów przestrzeni publicznej;
- obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny - na terenie gminy nie występują takie tereny;
- obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271) - na terenie gminy nie występują takie tereny;
- obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji;
- a także symboli literowych i numerów wyróżniających obszary o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- zastosowania na rysunku projektu studium oznaczeń, nazewnictwa i standardów umożliwiających jednoznaczne powiązanie jego części tekstowej z rysunkiem oraz zastosowania symboli i nazewnictwa, umożliwiających porównanie ustaleń studium z projektami planów miejscowych.

Studium zostało sporządzone w trybie ustawy, która nie przewidywała udziału społeczeństwa przy jego sporządzaniu. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w procesie sporządzania projektu studium przewiduje: składanie przez zainteresowanych wniosków do projektu studium, wyłożenie projektu studium do publicznego wglądu, dyskusję publiczną oraz możliwość składania uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu studium.

Udział mieszkańców przy opracowaniu studium pozwala na uwzględnienie ich potrzeb i wizji w kierunkach rozwoju przestrzennego i lokalnych zasadach zagospodarowania przestrzennego, powodując jego aktualizację na długi okres.

Do ustaw, których przepisy mają bezpośrednie odniesienie do treści studium, zalicza się ustawę z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2008 r. Nr 25 poz. 150 z późn. zm.) oraz ustawę z dnia 23 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 115 poz. 1229 z późn. zm.), ustawę o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 – art. 18 i 19 z późn. zm.).

Problematyka ochrony środowiska wymagana ustawą, Prawo ochrony środowiska, a także 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, mająca na celu głównie: ochronę wód, gleby, ziemi, powietrza, racjonalne wykorzystanie powierzchni ziemi, złóż kopalin oraz zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia, zawiera się w studium w rozdziałach poświęconych celom rozwoju przestrzennego gminy oraz kierunkom rozwoju przestrzennego.

Z ustawy Prawo wodne wynika obowiązek uwzględnienia w studium obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz stref ochrony ujęć wód podziemnych. Studium obowiązujące zachowuje strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej komunalnych ujęć wody. Nie uwzględniona jest natomiast problematyka związana z zagrożeniem powodziowym. Po terminie uchwalenia Studium dla terenów położonych wzdłuż rzeki Utraty i Zimnej Wody zostało wykonane, na zlecenie Regionalnego

Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie, Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, z którego wynika, jakie obszary są zagrożone powodzią. Ta problematyka została uwzględniona w sporządzonym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Problematyka ochrony zabytków zawarta jest w studium w rozdziale poświęconym uwarunkowaniom kulturowym i w rozdziale o ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Polityka województwa mazowieckiego zawarta w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego przyjętego Uchwałą Nr 65/2004 Sejmiku Województwa Mazowieckiego, z dnia 7 czerwca 2004 r. przewiduje na terenie gminy inwestycje ponadlokalne z zakresu infrastruktury: Trasa Katowicka-droga ekspresowa, część Trasy Salomea –Wolica- droga ekspresowa z węzłem Janki Małe, droga główna –województzka Paszkowianka, napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV ze stacją 110/15kV. Ogólne cele wojewódzkiej polityki przestrzennej w zakresie: kształtowania sieci osadniczej, rozmieszczenia infrastruktury technicznej, ochrony środowiska przyrodniczego i dóbr kultury oraz przeciwdziałania największym zagrożeniom, nie pozostają w sprzeczności z zapisami studium.

Obszar Gminy Nadarzyn w strukturze funkcjonalno - przestrzennej województwa został włączony do obszaru aglomeracji warszawskiej i obszaru największych wpływów aglomeracji warszawskiej w obrębie, którego działania będą sprowadzały się do wspierania następujących kierunków rozwoju:

- zaplecze mieszkaniowe,
- zaplecze przyrodniczo-klimatyczne i rekreacyjne.

Występuje więc zgodność zapisów studium ze zmianami i tendencjami zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wynikają głównie z potrzeb mieszkańców w zakresie zamieszkania lub prowadzonej działalności gospodarczej. Potrzeby te wyrażają się w nowych realizacjach lub zamierzeniach inwestycyjnych. Podstawą rozpoczęcia działalności inwestycyjnej w zagospodarowaniu terenu jest plan miejscowy lub decyzja o warunkach zabudowy, przy czym ustalenia decyzji o warunkach zabudowy, dotyczące rodzaju zabudowy oraz funkcji zabudowy i zagospodarowania, nie wymagają zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego są zgodne z treścią studium. Inwestycje celu publicznego dotyczą urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz budowy i modernizacji dróg.

Inwestycje zrealizowane na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych po 2000 r. (czyli po przyjęciu studium zatwierdzonego uchwałą Nr XXIV/224/2000 Rady Gminy Nadarzyn dnia 12 października 2000 r. ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Nr XIII/338/2003 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 10 lipca 2003 r.) nie są sprzeczne z polityką przestrzenną obowiązującego studium.

Zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. ustalenia projektu planu winny być spójne z polityką przestrzenną gminy określoną w studium, natomiast w myśl ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia planu miejscowego winny być zgodne z ustaleniami studium.

Plany, które były sporządzone pod rządami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym jak również te, które były sporządzone w okresie braku studium, generalnie są spójne z polityką przestrzenną gminy określoną w studium zatwierdzonym uchwałą Nr XXIV/224/2000 Rady Gminy Nadarzyn dnia 12 października 2000 r. ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Nr XIII/338/2003 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 10 lipca 2003 r.

Z analizy wniosków złożonych po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium, a także z analizy wniosków zgłoszonych do obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynika, że dokumenty te nie spełniają w pełni oczekiwań mieszkańców wnioskujących o wyznaczenie nowych terenów dla zainwestowania lub zmianę warunków inwestowania.

Potrzeba opracowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn wynika zarówno z przesłanek formalnych, merytorycznych jak i oczekiwań mieszkańców.

Wobec tego, że Studium obowiązujące - zatwierdzone Uchwałą Nr XXIV/224/2000 Rady Gminy Nadarzyn dnia 12 października 2000 r. ze zmianami z 2003r. sporządzane było w nieaktualnym już systemie planistycznym (ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r., tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), organ sporządzający niniejsze Studium uznał, że należy dostosować zakres i formę Studium do obecnych wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) i wydanego w oparciu o tę ustawę rozporządzenia wykonawczego (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy) i dlatego opracowany dokument ma formę jednolitego i kompletnego dokumentu Studium.

## I.2. Zakres opracowania

Studium obejmuje obszar gminy w jej granicach administracyjnych. Gmina Nadarzyn położona jest w Zachodnim Paśmie Aglomeracji Warszawskiej, w Powiecie Pruszkowskim Województwa Mazowieckiego. Zakres prac wynika ze specyfiki położenia w obszarze aglomeracji warszawskiej jak również z przepisów ustaw dla tego typu opracowania planistycznego. Studium uwzględnia zakres problemowy i informacyjny dla określenia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy w okresie perspektywicznym (rok 2020), a także w okresie kierunkowym.

W Studium uwzględnia się zasady oraz ustalenia określone w:

- „Koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju”,
- „Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2020 r.”, zwaną dalej Strategią Mazowsza,
- „Strategii zrównoważonego rozwoju Gminy Nadarzyn”, zwanej dalej Strategią,
- „Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego”,

Główną podstawą do określenia długofalowych kierunków rozwoju gminy, w tym jej potrzeb i możliwości, jest uchwalona Uchwałą Nr XXIII/178/08 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 maja 2008 r. „Strategia zrównoważonego rozwoju Gminy Nadarzyn do 2020 roku”. Zgodnie z tym dokumentem nadrzędny cel rozwoju gminy wyraża się w hasle:

zrównoważony rozwój jako podstawa działań planistycznych i realizacyjnych.

**Nadarzyn gminą zrównoważonego rozwoju funkcji osiedleńczych, gospodarczych i rekreacyjnych, przy zapewnieniu zintegrowanej ochrony wartości przyrodniczo-kulturowych i krajobrazu oraz ład przestrzennego.**

Zrównoważony rozwój uwzględniający potrzeby obecnego i przyszłych pokoleń jest traktowany jako strategiczna zasada działania (planistyczna i realizacyjna) w sferze społecznej, gospodarczej i ekologicznej, która zakłada osiągnięcie następujących celów strategicznych:

- w sferze infrastruktury technicznej-**stała poprawa warunków życia mieszkańców,**
- w sferze gospodarczej - **rozwój gospodarki lokalnej,**
- w sferze ekologicznej - **ochrona i rewitalizacja środowiska przyrodniczego.**

Z przyjętych strategicznych celów rozwoju wynika, że deklarowaną intencją władz Gminy Nadarzyn jest dążenie do tego, aby stawała się ona w coraz większym stopniu gminą nowoczesną, zamożną oraz atrakcyjną do zamieszkania i prowadzenia działalności gospodarczej, a także potrafiącą sprostać wymogom Unii Europejskiej.

Dla zrealizowania zdefiniowanych wyżej celów strategicznych sformułowano następujące cele operacyjne, którym będą służyć wymienione działania:

- Nadarzyn - **gminą zapewniającą jak najlepszy standard świadczonych usług społecznych:** między innymi: budowa zespołu sportowo-rekreacyjnego wraz z parkiem wiejskim w Walendowie, budowa zespołu rekreacyjno-sportowego w Nadarzynie (Pastewnik), budowa zespołu rekreacyjno-sportowego w Strzeniówce, budowa pływalni (basenu) na terenie przy Stadionie Sportowym GOS w Nadarzynie, budowa ogólnodostępnych boisk sportowych na terenie Gminy, budowa świetlic wiejskich w miejscowościach: Rusiec, Szamoty, Wolica, Krakowiany, Walendów, Wola Krakowiańska, Stara Wieś, Urzut.
- Nadarzyn - **gminą tworzącą korzystne warunki dla rozwoju działalności gospodarczej, między innymi poprzez:** opracowanie brakujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i skuteczne egzekwowanie ich ustaleń, wspieranie przestawienia się gospodarstw rolnych na produkcję metodami ekologicznymi, tzw. rolnictwo ekologiczne, wykorzystanie walorów historycznych i przyrodniczych Gminy dla aktywizacji funkcji rekreacyjnych.
- Nadarzyn - **gminą wyposażoną w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dobrze skomunikowaną z otoczeniem:** sukcesywne uzupełnienia sieci wodociągowej, budowa nowych i modernizacja istniejących ujęć wody oraz stacji uzdatniania wody, budowa oczyszczalni ścieków w Wolicy, w Młochowie, budowa sieci kanalizacji deszczowej na terenach zurbanizowanych, budowa sortowni odpadów stałych w Nadarzynie (przy oczyszczalni ścieków), modernizacja drogi krajowej Nr 8 na odcinku nadarzyńskim (budowa bezkolizyjnych przejazdów i przejść dla pieszych), przebudowa dróg wojewódzkich Nr 720 i 721 oraz budowa przedłużenia drogi wojewódzkiej Nr 721 tzw. „Paszkowianki”, modernizacja i budowa dróg powiatowych, modernizacja istniejących i budowa nowych dróg gminnych, budowa oraz modernizacja chodników i oświetlenia ulicznego, budowa ścieżek rowerowych, budowa i modernizacja sieci elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia, w tym zamiana kabli napowietrznych na podziemne oraz rozwój transportu publicznego.
- Nadarzyn - **gminą chroniącą zasoby środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego:** rozwój, porządkowanie i pielęgnacja terenów zieleni urządzonej w obrębie istniejących obszarów zabudowy mieszkaniowej, organizowanie i wspieranie działań w zakresie ograniczania uciążliwości zanieczyszczeń i hałasu występujących wzdłuż dróg o dużym natężeniu ruchu (m.in. wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej, wałów ziemnych, ekranów dźwiękochłonnych), rewitalizacja parku i pałacu w Młochowie.
- Nadarzyn - **gminą wspierającą działania na rzecz integracji i aktywizacji mieszkańców.**
- Nadarzyn - **gminą zapewniającą sprawną, przyjazną i profesjonalną administrację samorządową:** budowa nowej siedziby Urzędu Gminy.
- **STRATEGIA** określa zestaw celów rozwoju (strategicznych i operacyjnych) oraz przedsięwzięć realizacyjnych na cały okres jej obowiązywania, tj. do 2020 roku. Należy podkreślić, że nie jest możliwe rozpoczęcie realizacji wszystkich planowanych przedsięwzięć jednocześnie. W związku



z tym należy w najbliższych latach skoncentrować się na realizacji takich priorytetów, które z punktu widzenia zaspokojenia zbiorowych potrzeb mieszkańców Gminy Nadarzyn, będą miały strategiczne znaczenie i zarazem mają szanse na pozyskanie środków pomocowych Unii Europejskiej na współfinansowanie ich realizacji.

Stąd też, do priorytetów zaliczono przede wszystkim te kierunki działań (planowane przedsięwzięcia), których realizacja sprzyjać będzie realizacji celów.

Realizacji powyższych celów służyć będą następujące działania:

- rozwiązanie problemu gospodarki ściekowej - budowa sieci kanalizacji sanitarnej i budowa sieci kanalizacji deszczowej oraz gospodarki odpadami,
- poprawa standardu obsługi komunikacyjnej - budowa i modernizacja dróg gminnych wraz z chodnikami, utwardzonymi poboczami, oświetleniem ulicznym, ścieżkami rowerowymi, a także urządzeniami służącymi poprawie bezpieczeństwa ruchu drogowego (przejścia dla pieszych, sygnalizacja świetlna, urządzenia do uspokajania ruchu, strefy osiedlowe),
- budowa w obszarze gminy systemu transportowego komunikacji zbiorowej,
- zabezpieczenie jak najlepszych warunków nauczania w szkołach gminnych, upowszechniania kultury oraz rozwoju sportu i rekreacji., a także zapewnieniu pomocy osobom i rodzinom znajdującym się w trudnej sytuacji życiowej.

Zapisy Strategii odnoszą się do społecznych i ekonomicznych aspektów rozwoju Gminy Nadarzyn wraz z określeniem zewnętrznych uwarunkowań obecnego i przyszłego jej funkcjonowania.

Zapisy Studium koncentrują się na przestrzennych aspektach rozwoju Gminy Nadarzyn oraz wewnętrznych uwarunkowaniach jej obecnego i przyszłego funkcjonowania.

W efekcie przyjętych założeń:

Strategia określa:

- ocenę stanu i dotychczasowych tendencji rozwoju społeczno – gospodarczego,
- zewnętrzne uwarunkowania kształtowania rozwoju,
- scenariusze rozwoju,
- cele rozwoju,
- zadania realizacyjne ze sfery społeczno – gospodarczej.

Studium określa:

- ocenę wewnętrznych uwarunkowań rozwoju, wynikającą z analizy stanu istniejącego,
- kierunki rozwoju przestrzennego, wynikające z przyjętych w strategii celów rozwoju,
- zadania realizacyjne ze sfery przestrzennej.

Zakres opracowań obu dokumentów określa cele, uwarunkowania oraz kierunki rozwoju Gminy Nadarzyn w okresie perspektywnym tj. do roku 2020 oraz w okresie kierunkowym. Strategia oraz Studium łącznie stanowią Strategiczny Plan Rozwoju Gminy Nadarzyn.

## II. POLITYKA PRZESTRZENNA

### II.1. Kierunki rozwoju – funkcje gminy

**Funkcje Gminy:**

#### 1.Funkcja mieszkaniowa

- rozwijana we wszystkich miejscowościach w zależności od dostępności infrastruktury oraz komunikacji.

#### 2.Funkcja usługowo – administracyjna

- kontynuacja roli miejscowości Nadarzyn w gminie jako ośrodka administracyjnego, politycznego, kulturowego i społecznego- stanowiącego centrum obszaru;
- rozwój lokalnych centrów usługowych wspomagających: w Młochowie, Strzeniówce, Walendowie i Krakowianach,
- rozwój lokalnych centrów usługowych w obszarach koncentracji zabudowy mieszkaniowej,
- kontynuacja roli wielofunkcyjnego, ponadlokalnego centrum w Wolicy.

#### 3.Funkcja usługowo-magazynowa i produkcyjna

- rozwijana w sąsiedztwie tras komunikacyjnych głównie w „Paśmie Trasy Katowickiej i „Paszkowianki”.

#### 4.Funkcja rolnicza

- pozostanie jako zmniejszająca się orientacja działalności gospodarczej w kompleksach żyznych gleb przeznaczonych do produkcji rolnej z kierunkiem rozwoju: uprawy warzyw, rozwoju rolnictwa ekologicznego i przetwórstwa rolno –spożywczego.

#### 5.Funkcja rekreacyjno- turystyczna

- w skali lokalnej i ponadlokalnej, w tym, związana z utworzeniem Parku Rekreacji i Wypoczynku w Walendowie i Młochowie oraz organizacją szlaków turystyki rowerowej.

**Powyższe funkcje rozmieszczone są w 15 jednostkach administracyjnych różniących się dynamiką rozwojową poszczególnych funkcji, w tym funkcji usługowej:**

- 1) **Nadarzyn** -centrum całej gminy – **strefa centrum**- zaopatrzona w system obsługi mieszkańców w zakresie usług administracji, oświaty, nauki, zdrowia, sportu, kultury, kultu religijnego, handlu, rekreacji, obsługi turystyki i komunikacji z terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową, usługi i bazy komunalne oraz logistykę i magazynowanie.
- 2) **Młochów** - **centrum wspomagające** gminy – zaopatrzone w system obsługi mieszkańców w zakresie usług, oświaty, nauki, zdrowia, sportu, kultury, kultu religijnego, handlu, rekreacji,

obsługi turystyki i komunikacji z terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową, usługi i bazy komunalne oraz logistykę i magazynowanie oraz z terenami przeznaczonymi pod funkcje produkcji rolniczej.

3) **Strzeniówka** - centrum wspomagające gminy –zaopatrzone w system obsługi mieszkańców w zakresie usług oświaty, nauki, zdrowia, sportu, kultury, kultu religijnego, handlu, rekreacji, obsługi turystyki i komunikacji z terenami przeznaczonymi pod ekstensywną zabudowę mieszkaniową.

4) **Walendów** - centrum wspomagające gminy – zaopatrzone w system obsługi mieszkańców w zakresie usług oświaty, nauki, zdrowia, sportu, kultury, handlu, rekreacji, obsługi turystyki i komunikacji z terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową usługi, bazy oraz magazynowanie.

5) **Krakowiany**- centrum wspomagające gminy –zaopatrzone w system obsługi mieszkańców w zakresie usług oświaty, zdrowia, sportu, kultury, handlu, rekreacji, obsługi turystyki, agroturystyki i komunikacji, z terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową oraz pod funkcje produkcji rolniczej.

6) **Wolica** – miejscowość z podstawowym programem usług, z ponadlokalnym wielofunkcyjnym centrum handlu hurtowego, obsługi turystyki i komunikacji, z terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową, usługi i bazy oraz logistykę, magazynowanie i wytwórczość.

7) **Miejscowości z podstawowym programem usług:**

- **Kajetany**: usługi oświaty, zdrowia, sportu, kultury, handlu, rekreacji, obsługi turystyki, agroturystyki i komunikacji, z terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową, usługi i bazy oraz logistykę, magazynowanie i drobną wytwórczość.
- **Kostowiec**: usługi oświaty, zdrowia, sportu, kultury, kultu religijnego, handlu, rekreacji, obsługi turystyki, agroturystyki i komunikacji, z terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową, usługi i bazy oraz logistykę, magazynowanie i drobną wytwórczość.
- **Rozalin**: usługi oświaty, zdrowia, sportu, kultury, handlu, rekreacji, obsługi turystyki, agroturystyki i komunikacji, z terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową, usługi i drobną wytwórczość.
- **Rusiec**: usługi oświaty, zdrowia, sportu, kultury, kultu religijnego, handlu, rekreacji, obsługi turystyki, agroturystyki i komunikacji, z terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową, usługi i bazy, logistykę, magazynowanie i drobną wytwórczość oraz z terenami przeznaczonymi pod funkcje produkcji rolniczej.
- **Stara Wieś**: usługi oświaty, zdrowia, sportu, kultury, kultu religijnego, handlu, rekreacji, obsługi turystyki, agroturystyki i komunikacji, z terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową, usługi, bazy oraz logistykę, magazynowanie i drobną wytwórczość oraz z terenami przeznaczonymi pod funkcje produkcji rolniczej.

- **Szamoty**: usługi oświaty, zdrowia, sportu, kultury, handlu, rekreacji, obsługi turystyki, agroturystyki i komunikacji, z terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową, usługi i bazy, logistykę, magazynowanie i drobną wytwórczość oraz z terenami przeznaczonymi pod funkcje produkcji rolniczej.

8) **Miejscowości z pojedynczymi usługami podstawowymi**- usług handlu, oświaty, a także innych usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, z terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową oraz funkcje rolnicze w Parolach, Urzucie i Woli Krakowiańskiej.

## II.2. Szanse rozwoju gminy i ograniczenia rozwoju

Predyspozycje i jednocześnie bariery dla rozwoju Gminy Nadarzyn wynikają przede wszystkim z jej położenia, powiązań komunikacyjnych oraz uwarunkowań środowiska naturalnego, w tym:

- 1) położenia gminy w obszarze aglomeracji warszawskiej w planowanym Obszarze Metropolitalnym Warszawy (OMW),
- 2) przebiegających przez teren gminy dróg: krajowej S 8 i wojewódzkich nr 720 i nr 721, prowadzących ruch tranzytowy o znaczeniu krajowym i regionalnym,
- 3) stanu infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, energia, telekomunikacja),
- 4) roli gminy Nadarzyn jako dogodnego zaplecza mieszkaniowego oraz przyrodniczo-klimatycznego i rekreacyjnego,
- 5) występowania w obszarze Gminy Nadarzyn: rezerwatów przyrody Młochowski Grąd i Młochowski Łęg w kompleksie lasów Młochowskich, Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obejmującego ciąg rzek Utraty, Zimnej Wody, Mrówki oraz kompleksów lasów Chojnowskich,
- 6) ekonomicznej urbanizacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej i osadnictwa wiejskiego ze względu na położenie gminy na gruntach klas słabych (grunty klasy II zajmują tylko 7ha, a grunty klas III niewiele ponad 900 ha, co stanowi 12,3% powierzchni gminy). Dla znaczących powierzchni gruntów klasy III, gruntów klasy IV oraz gruntów leśnych (zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych przed zmianami w 2009 r.) uzyskano zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne do sporządzonych i sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 1995 r Nr 16 poz. 78 z późn. zm.) gruntami chronionymi wymagającymi uzyskania stosownych zgód na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne są jedynie grunty klas I-III oraz grunty leśne.
- 7) występowania rzek Utraty i Zimnej Wody z obszarami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi,
- 8) położenia w zasięgu silnego oddziaływania Warszawy - najważniejszego ośrodka w skali kraju i regionu,
- 9) ulokowania na terenie gminy różnorodnych podmiotów gospodarczych,
- 10) występowania znaczących powierzchniowo wolnych terenów inwestycyjnych dla małych i dużych podmiotów gospodarczych.



Dalszy kierunek rozwoju gminy Nadarzyn będzie zdominowany przez rozwój układów komunikacji oraz przez oddziaływanie Aglomeracji Warszawskiej. Realizowana Trasa Salomea -Wolica z projektowaną przebudową Trasy Katowickiej (przystosowanie do pełnienia funkcji drogi ekspresowej) i projektowaną Paszkowianką –„Małą Obwodnicą Warszawy” przyczynią się do rozwoju terenów aktywności gospodarczej wzdłuż tych ciągów komunikacyjnych.

Udrożnienie układu komunikacji poprzez wybudowanie nowych dróg i modernizację dróg istniejących, a przede wszystkim realizacja środka komunikacji publicznej – tramwaju-kolejki przyczyni się do rozwoju mieszkalnictwa.

Uwarunkowania przyrodnicze, a zwłaszcza ochrona gruntów rolnych klas III są czynnikiem regulującym dalszy powierzchniowy rozwój terenów pod zainwestowanie.

Czynnikiem regulującym rozwój terenów mieszkaniowych pozostają walory środowiska przyrodniczego, które podnoszą atrakcyjność i poprawiają jakość życia mieszkańców.

Walory środowiska przyrodniczego są także podstawą do rozwoju oferty turystyczno - rekreacyjnej.

Zasoby naturalne gminy, w szczególności rezerваты przyrody, kompleksy leśne, wody powierzchniowe, zespoły parków podworskich z zabytkowymi obiektami, a także istniejąca już oferta rekreacyjna (stadniny koni, obiekty sportowe, obiekty hotelowo - gastronomiczne) sprzyjają rozwojowi rekreacji weekendowej. Nie bez znaczenia pozostaje oddziaływanie Warszawy, ponieważ napływ turystów może się odbywać również z tego kierunku.

Pomysłem na równowagę intensywnego rozwoju terenów aktywności gospodarczej i usług wzdłuż tras komunikacyjnych oraz terenów mieszkaniowych na pozostałych obszarach, może być rozwój i aktywizacja funkcji turystyczno-rekreacyjnej codziennej i weekendowej. Program turystyczno-rekreacyjny powinien opierać się o formy wypoczynku najczęściej poszukiwane i najmniej dostępne, a możliwe do realizacji na terenie gminy Nadarzyn.

Słabymi stronami Gminy Nadarzyn jest niewystarczająco rozwinięte przetwórstwo rolne obsługujące rolnictwo, a w sferze infrastruktury brak oczyszczalni ścieków dla południowej części gminy i pełnego skanalizowania terenów zabudowy oraz stan techniczny dróg gminnych i powiatowych.

## II.3. Cele rozwoju przestrzennego

### II.3.1. Ustala się, że głównymi celami rozwoju gminy są:

- 1) stworzenie warunków dla dynamicznego i harmonijnego rozwoju społeczno-gospodarczego,
- 2) ugruntowanie znaczenia Nadarzyna jako wielofunkcyjnego ośrodka lokalnego,
- 3) zrównoważony rozwój jako podstawa działań planistycznych i realizacyjnych uwzględniający:
  - zwiększenie atrakcyjności przestrzeni gminy dla lokalizacji różnych form aktywności gospodarczej,
  - wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich,
  - wzrost poziomu życia mieszkańców,
  - ochrona przyrody i wykorzystanie walorów przyrodniczych i rekreacyjnych dla rozwoju gminy,
  - harmonizowanie procesów rozwojowych.

### II.3.2. Ustala się następujące cele zagospodarowania przestrzennego gminy:

- 1) stworzenie warunków do inwestowania z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego - racjonalne korzystanie z zasobów przyrodniczych, ochrona ich najcenniejszych komponentów,
- 2) stworzenie warunków dla rozwoju wielofunkcyjnego ośrodka ponadlokalnego w Nadarzynie i ośrodków wspomagających w Młochowie, Walendowie, Strzeniówce i Krakowianach,
- 3) stworzenie organizacyjnych i prawnych podstaw dla wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich, w tym:
  - właściwe wykorzystanie możliwości produkcyjnych rolnictwa dla rozwoju uprawy warzyw i rozwoju rolnictwa ekologicznego zgodnie z uwarunkowaniami wynikającymi z jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
  - poprawa (powiększenie) struktury obszarowej gospodarstw rolnych,
  - wyznaczenie terenów dla lokowania obiektów usług i obsługi turystyki, agroturystyki, ekoturystyki,
- 4) tworzenie podstaw organizacyjnych i prawnych dla rozwoju nieuciążliwego dla ludzi i środowiska: budownictwa mieszkaniowego i budownictwa związanego z magazynowaniem, logistyką, produkcją, przetwórstwem rolno- spożywczym i rzemiosłem,
- 5) modernizacja i uzupełnienie układu komunikacyjnego pod kątem ograniczenia uciążliwości wywołanych wzrastającym ruchem w obszarach Trasy Katowickiej. Zapewnienie funkcjonowania w odpowiednim standardzie i jakości ruchu kołowego na drogach gminnych i powiatowych,
- 6) kontynuacja dotychczasowych kierunków rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacji w powiązaniu z sąsiednimi gminami. Budowa ścieżek rowerowych, zorganizowanych parkingów i miejsc obsługi podróżnych przy Trasie Katowickiej i „Paszkowiance”,

- 7) zaspokojenie potrzeb komunikacyjnych mieszkańców gminy poprzez zapewnienie sprawnych powiązań komunikacyjnych zewnętrznych, sprawnych powiązań wewnętrznych (komunikacja obwodowa) w tym rozwój komunikacji publicznej (tramwaj-kolejka, komunikacja autobusowa),
- 8) utrwalanie i kontynuacja dotychczasowych kierunków rozwoju i dyspozycji funkcjonalnej według obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z dopuszczeniem zmian,
- 9) uporządkowanie funkcjonalno - przestrzenne i estetyczne zabudowy - poprawa wizerunku,
- 10) poprawa jakości życia mieszkańców poprzez:
  - systematyczny rozwój infrastruktury technicznej,
  - sukcesywne wzbogacanie wyposażenia terenów w infrastrukturę społeczną dla zaspokojenia potrzeb oświatowych, zdrowotnych, kulturalnych, rozwój usług sportu i rekreacji,
- 11) ochrona krajobrazu kulturowego m.in. poprzez:
  - zachowanie historycznych układów urbanistycznych,
  - projektowanie nowych obiektów w nawiązaniu do tradycyjnego charakteru zabudowy lub w innych formach harmonizujących z krajobrazem kulturowym,
- 12) ochrona funkcjonowania i zachowanie ciągłości przestrzennej systemu przyrodniczego gminy spójnego z systemem przyrodniczym województwa mazowieckiego,
- 13) tworzenie warunków dla rozwoju turystyki i wypoczynku lokalnego i ponadlokalnego w tym podstołecznego,
- 14) tworzenie warunków dla realizacji zadań publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, oddziałujących bezpośrednio i pośrednio na życie mieszkańców gminy.

### III. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW-WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW

#### III. 1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów

**III.1.1.** Zmiany struktury przestrzennej gminy Nadarzyn - struktury rozumianej jako rozmieszczenie i wzajemne relacje podstawowych elementów składowych gminy - wynikają w znacznym stopniu z uwarunkowań zewnętrznych, związanych z usytuowaniem w obszarze Aglomeracji Warszawskiej i na niewielkim fragmencie w obszarze największych wpływów tej Aglomeracji, w której Gminę Nadarzyn usytuowano, a w szczególności, położenia:

- 1) w pierścieniu gmin podwarszawskich, tworzących zaplecze mieszkaniowe stolicy oraz zaplecze przyrodniczo-klimatyczne i rekreacyjne,
- 2) w rozbudowywanym układzie drogowym:
  - Trasy Katowickiej przebudowanej do funkcji drogi ekspresowej,
  - realizowanej Trasy Salomea – Wolica,
  - „Paszkowianki” projektowanej drogi wojewódzkiej w ciągu tzw. Małej Obwodnicy Warszawy,
- 3) w systemie obszarów chronionych (Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu).

**III.1.2.** Zmiany struktury przestrzennej gminy Nadarzyn wynikają również z uwarunkowań wewnętrznych, takich, jak:

- 1) dotychczasowego zagospodarowanie i użytkowanie terenów,
- 2) zobowiązań formalno- prawnych wynikających z ustaleń obowiązujących planów miejscowych i decyzji administracyjnych (decyzje o pozwolenia na budowę i decyzje o warunkach zabudowy),
- 3) stopnia realizacji ustaleń dotychczas obowiązującego studium,
- 4) stanu środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego,
- 5) warunków i jakości życia mieszkańców,
- 6) tendencji demograficznej, migracji i możliwości rozwoju gminy,
- 7) własności terenów,
- 8) tempa realizacji inwestycji celu publicznego w tym infrastruktury technicznej i układu drogowego.

**III.1.3.** Zmiany struktury przestrzennej gminy Nadarzyn przyjęte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wiążą się z wiodącymi funkcjami gminy:

- m i e s z k a n i o w ą - jednorodziną i w bardzo ograniczonym terenie zakresie mieszkaniowa wielorodziną,
- u s ł u g o w ą - w centrum obszaru (w Nadarzynie) i w czterech lokalnych centrach usługowych wspomagających (w Młochowie, Strzeniówce, Walendowie i Krakowianach) oraz centrum handlu hurtowego w Wolicy,

- m a g a z y n o w a n i e m, l o g i s t y k ą i p r o d u k c j ą - realizowaną na nowych terenach w otoczeniu Trasy Katowickiej oraz Paszkowianki,
- r e k r e a c y j n ą - w skali lokalnej i ponadlokalnej z wykorzystaniem kompleksów leśnych i dolin rzek Utraty, Zimnej Wody i Mrówki, z utworzeniem Parków Rekreacji i Wypoczynku w Walendowie i Młochowie oraz organizacją szlaków turystyki rowerowej,
- rolniczą - z zachowaniem tej funkcji w obszarach rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwojem uprawy warzyw, rolnictwa ekologicznego i przetwórstwa rolno –spożywczego.

**III.1.4.** Perspektywiczny rozwój gminy, polegający na wzroście jakościowym i ilościowym, będzie miał miejsce nie tylko na terenach zainwestowanych poprzez modernizację lub rozbudowę, ale również na terenach nie zainwestowanych poprzez wprowadzenie nowych form zagospodarowania i przeznaczenia terenów. Generalnie utrzymuje się kierunki struktury funkcjonalno – przestrzennej gminy określone w obowiązującym Studium oraz przeznaczenie terenów w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Podział na część rolniczą i osiedlową - gminy Nadarzyn będzie ulegał zatarciu. Dotyczyć to będzie prawie całego obszaru gminy, która przekształca się w wielofunkcyjny ośrodek podmiejski w skali lokalnej (dla gminy) i ponadlokalnej (dla zurbanizowanego Pasma Zachodniego). Tereny rolne w niewielkim procencie zostaną zachowane jako tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Znaczące obszary terenów rolnych rezerwuje się jako potencjalne tereny rozwoju.

Analiza zmian w zainwestowaniu obszaru Gminy potwierdza sukcesywny, chociaż bardzo powolny proces przekształcania w wielofunkcyjną strefę zurbanizowaną przedzieloną Trasą Katowicką na dwie podstrefy, w których strukturę przyrodniczą stanowią kompleksy leśne i pasma otwartych dolin rzecznych Utraty, Zimnej Wody, Mrówki i Głuskówki, dolin rowów melioracyjnych w tym Rowu Wolica i Rowu Marysińskiego. Pasma dolin cieków pełnią funkcje powiązań wewnątrz obszaru gminy, a poprzez kompleksy leśne również powiązań zewnętrznych.

Podstawą wszelkich działań na terenie Gminy winien być eko- rozwój, oznacza to, że urbanizacja powinna być wykluczona w kompleksach leśnych, w dolinach cieków, na terenach o wyjątkowych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych, a skupiać się na terenach o mniejszych wartościach przyrodniczych. Polityka przestrzenna powinna polegać na kształtowaniu ciągłego przestrzennie, sieciowego układu terenów biologicznie czynnych wzdłuż dolin cieków, powiązanego z kompleksami lasów Nadleśnictwa Młochów, Nadleśnictwa Chojnów z kompleksami lasów prywatnych w Strzeniówce, Nadarzynie, Rozalinie i Kostowcu oraz z innymi terenami otwartymi, w tym terenami zieleni.

Należy zachować tereny zieleni zapewniającej mieszkańcom właściwe warunki rekreacji i wypoczynku, w formie terenów zieleni urządzonej, ogrodów działkowych, parków, zieleni naturalnej. Nowe tereny rekreacyjne w pierwszej kolejności powinny zostać urządzone w dolinie Utraty w Walendowie.

**III.1.5.** Strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy tworzą obszary zróżnicowane pod względem funkcji, rozwijających się: form aktywności w tym aktywności gospodarczej oraz uwarunkowań przyrodniczo-krajobrazowych.

W wyniku analiz dotyczących uwarunkowań, w tym systemu przyrodniczego, środowiska kulturowego oraz stopnia dostępności terenu i projektowanych zamierzeń na terenie gminy, wyodrębniono w Studium obszary funkcjonalno-przestrzenne, z podziałem na:

- **obszar intensywnej urbanizacji** (tereny przeznaczone do zabudowy i zagospodarowania),
- **obszar ograniczonej urbanizacji** (tereny zabudowy na działkach z gruntem leśnym),
- **obszary niezurbanizowane w tym wyłączone z zabudowy i zagospodarowania** (tereny otwarte: lasów w tym lasy z rezerwatami przyrody, tereny upraw polowych, tereny łąk, wód powierzchniowych, tereny zieleni w tym zieleni naturalnej, zieleni urządzonej: parków, parków podworskich ogrodów działkowych, cmentarzy).

#### III.1.5.1. W obrębie obszarów intensywnej urbanizacji wyodrębnia się:

- Tereny zainwestowane, na których przewiduje się zachowanie przeznaczenia dominującego i uzupełnienia zabudowy istniejącej. Obszar intensywnej urbanizacji obejmuje tereny zainwestowane posiadające dogodne warunki obsługi komunikacyjnej i obsługi infrastrukturą techniczną. Podstawowym kierunkiem działań w tych terenach jest zachowanie, rozbudowa i uzupełnienia istniejącej zabudowy mieszkaniowej, usługowej, magazynowej i produkcyjnej, logistyki oraz rekreacji.
- Tereny nie zainwestowane, wskazane do zabudowy w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, na których przewiduje się zabudowę zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami. Podstawowym kierunkiem działań w tych terenach jest budowa, rozbudowa i uzupełnianie zabudowy mieszkaniowej, usługowej, magazynowej i produkcyjnej, logistyki oraz rekreacji. Urbanizacja terenów wymagać będzie budowy uzupełniającego systemu komunikacji i infrastruktury technicznej.
- Potencjalne tereny rozwoju, przeznaczone do zabudowy i zainwestowania w Studium, na których przewiduje się zabudowę i zainwestowanie. Podstawowym kierunkiem działań w tych terenach jest odpowiednio budowa, rozbudowa i uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej, usługowej, magazynowej i produkcyjnej, logistyki oraz rekreacji. Urbanizacja terenów wymagać będzie realizacji odpowiedniego programu usług, obsługującego systemu komunikacji i infrastruktury technicznej.

W obszarze gminy Nadarzyn nie występują tereny zamknięte, dlatego nie określa się granic terenów zamkniętych.

W obrębie obszarów intensywnej urbanizacji zachowane zostają enklawy zieleni przydrożnej i nadwodnej, tereny zieleni urządzonej, tereny sportu i rekreacji oraz wód powierzchniowych, które podlegać będą ochronie na podstawie przepisów odrębnych oraz na zasadach określonych w obowiązujących planach miejscowych lub Studium.

#### III.1.5.2. W obrębie obszarów ograniczonej urbanizacji wyodrębnia się:

- Tereny z zabudową na działkach z gruntem leśnym zainwestowane, na których przewiduje się zachowanie przeznaczenia dominującego i uzupełnienia zabudowy istniejącej. Są to tereny zainwestowane posiadające dogodne warunki obsługi komunikacyjnej i obsługi infrastrukturą techniczną i przeznaczone pod zabudowę na działkach z gruntem leśnym w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Podstawowym kierunkiem działań w tych terenach jest zachowanie, rozbudowa i uzupełnienia istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

- Tereny działek z gruntem leśnym nie zainwestowane, wskazane do zabudowy w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, na których przewiduje się zabudowę zgodnie z tymi planami. Podstawowym kierunkiem działań w tych terenach jest odpowiednio budowa, rozbudowa i uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług towarzyszących. Urbanizacja terenów wymagać będzie budowy uzupełniającego systemu komunikacji i infrastruktury technicznej.
- Potencjalne tereny rozwoju: na działkach z gruntem leśnym przeznaczone do zabudowy i zainwestowania w Studium. Podstawowym kierunkiem działań w tych terenach jest budowa, rozbudowa i uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług towarzyszących. Urbanizacja terenów wymagać będzie realizacji odpowiedniego programu usług, obsługującego systemu komunikacji i infrastruktury technicznej.

W obrębie obszarów ograniczonej urbanizacji grunty leśne w części zostaną zachowane bez zabudowy i zainwestowania.

#### III.1.5.3. W obrębie obszarów niezurbanizowanych, w tym wyłączonych z zabudowy i zainwestowania obejmujących tereny otwarte., wyodrębnia się:

- Tereny wymagające ochrony przed chaotyczną zabudową. Tereny o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych wskazane do zachowania: tereny zieleni urządzonej, parków, parków podworskich, ogrodów działkowych, cmentarzy, tereny rolnicze z rozproszoną zabudową zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybackich.
- Tereny wyłączone z zabudowy: tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, parków leśnych, zieleni naturalnej położonej wzdłuż rzek i niektórych rowów, tereny lasów w tym lasów z rezerwatami przyrody, tereny dolesień oraz tereny wód powierzchniowych.

Strukturę funkcjonalno - przestrzenną gminy przedstawia **rysunek II.1.**

#### III.1.6. Kierunki zagospodarowanie przestrzennego - obszary o różnych kierunkach przeznaczenia.

W wyodrębnionych w studium obszarach funkcjonalnych wyznaczone zostały tereny dla głównych funkcji: mieszkalnictwa, usług, aktywności gospodarczej (usług, magazynowania, produkcji), rekreacji oraz rolnictwa. Tereny te w części są przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a częściowo wyznaczone Studium do zabudowy jako potencjalne tereny rozwoju. Uwzględniając zróżnicowane zasady polityki zagospodarowania i rozwoju wydzielono i oznaczono następujące kategorie terenów:

1. **M-1-** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, w tym usług publicznych;
2. **M-2-** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, w tym usług publicznych;
3. **M-3** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej i usług, w tym usług publicznych;
4. **M** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
5. **M-4** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z gruntem leśnym;

6. **C** - tereny zabudowy wielofunkcyjnej – Centrum Nadarzyna;
7. **U** - tereny usług (w tym usług publicznych, w szczególności: usług oświaty, nauki, zdrowia, sportu, rekreacji, kultury i kultu religijnego, turystyki, administracji);
8. **AG-1** – tereny aktywności gospodarczej – usługi, produkcja, składy, magazyny;
9. **AG-2** – tereny aktywności gospodarczej – magazyny, logistyka, usługi;
10. **ZL**, **ZLL** - tereny leśne i wskazane do zalesienia;
11. **ZP**- tereny zieleni urządzonej, parki, ogrody; zieleńce;
12. **Z- PL** – tereny parków leśnych;
13. **ZC** –tereny cmentarzy;
14. **Z**- tereny zieleni o funkcjach ekologicznych w dolinach rzek, tereny zieleni cenne pod względem przyrodniczo – krajobrazowym;
15. **ZD** – tereny ogrodów działkowych;
16. **R** - tereny rolnicze z możliwością realizacji zabudowy zagrodowej;
17. **R-1**- tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej- łąki, grunty rolne wyłączone z zabudowy;
18. **RU** –tereny ośrodków obsługi rolnictwa;
19. **W** - tereny wód powierzchniowych, rzeki;
20. **IT** - tereny infrastruktury technicznej;
21. **KP** - tereny placów;
22. **KS** – tereny obsługi komunikacji samochodowej;
23. **TK** – tereny tramwaju- kolejki;
24. **S, G, Z, L, D** – tereny dróg publicznych i węzłów komunikacyjnych..

Kierunki zagospodarowania przestrzennego przedstawia **rysunek II.0. załącznik nr 4.**

### III.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w obszarach intensywnej urbanizacji i ograniczonej urbanizacji

Podział gminy na obszary funkcjonalno-przestrzenne jest wynikiem zróżnicowanych warunków i możliwości zagospodarowania poszczególnych jej części. Dla wyodrębnionych w strukturze gminy terenów ustala się podstawowy kierunek przeznaczenia terenów i podstawowe standardy ich zagospodarowania.

Standardy, uwzględniające wymagania ładu przestrzennego odnoszą się do określonych w Studium:

- powierzchni biologicznie czynnej (wskaźnik minimalny),
- maksymalnych powierzchni zabudowy,

- dopuszczalnej lub obowiązującej wysokości zabudowy wyrażonej w metrach,
  - minimalnej powierzchni nowowydzielanych działek budowlanych,
  - wskaźników prognozowanych ilości miejsc parkingowych,
  - dopuszczalnych powierzchni sprzedaży dla obiektów handlowych,
  - szczególnych parametrów dotyczących gabarytów i form zabudowy,
  - oraz warunków i ograniczeń wynikających z położenia w strefach lub wynikających z uwzględnienia przepisów odrębnych.
3. Podane w ustaleniach szczegółowych wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu powinny bilansować się w ramach wyznaczonego na rysunku Studium terenu i powinny być uszczegółowiane w miejscowych planach zagospodarowania.
  4. Kierunki zagospodarowania przestrzennego i struktura funkcjonalno-przestrzenna zostały przedstawione na rysunku Studium w skali 1:10 000 stanowiącym załącznik nr 4.
  5. Tereny przeznaczone do zabudowy i zagospodarowania określone w Studium uwzględniają istniejący stan zagospodarowania, dyspozycje obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz prognozowane potrzeby. Granice obszarów funkcjonalnych ze względu na skalę opracowania należy traktować orientacyjnie jako wytyczne do opracowywanych lub zmienianych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których zostaną uszczegółowione. Szczegółowe rozstrzygnięcia dotyczące przeznaczenia poszczególnych działek, w tym granic terenów wskazanych na rysunku studium symbolami graficznymi, powinny następować w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Zasięgi wydzieleni terenowych należy traktować orientacyjnie. Stanowią one wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i należy je uszczegóławiać w planach zagospodarowania przestrzennego.
  6. Granice terenów określone w Studium mogą być korygowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub ich zmianach z uwzględnieniem: wydanych wcześniej decyzji o warunkach zabudowy, decyzji pozwoleń na budowę, aktualnego stanu prawnego terenu, aktualnej ewidencji gruntów, na podstawie analiz rzeczywistych walorów i uwarunkowań i nie wymaga to przeprowadzania zmiany studium.

#### III.2.1. Kierunki przeznaczenia terenów w obszarach intensywnej urbanizacji i ograniczonej urbanizacji.

Na rysunku studium w obszarze przeznaczonym do zabudowy i zagospodarowania wydzielono następujące kategorie terenów:

1. **M-1** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, w tym usług publicznych;
2. **M-2** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, w tym usług publicznych;
3. **M-3** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej i usług, w tym usług publicznych;
4. **M** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
5. **M-4** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z gruntem leśnym;

6. **C** - tereny zabudowy wielofunkcyjnej – Centrum Nadarzyna;
7. **U** - tereny usług (w tym usług publicznych, w szczególności: usług oświaty, nauki, sportu, kultury i kultu religijnego, rekreacji, turystyki, administracji, zdrowia);
8. **AG-1** - tereny aktywności gospodarczej –usługi. produkcja, składy, magazyny;
9. **AG-2** - tereny aktywności gospodarczej – magazyny, logistyka, usługi;
10. **IT** - tereny infrastruktury technicznej;
11. **KP** - tereny placów;
12. **KS** - tereny obsługi komunikacji samochodowej;
13. **TK** - teren tramwaju - kolejki;
14. **S, G, Z, L, D** - tereny dróg publicznych i węzłów komunikacyjnych.

**III.2.2.** Kierunki przeznaczenia terenów oraz wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

|                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>III.2.2.1.</b>                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Symbol terenu i kierunki rozwoju                                                             | <b>M-1 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług w tym usług publicznych</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>– zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;</li> <li>– zieleń ogólnodostępna z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, placami zabaw, zielenią izolacyjną, stawami, oczkami wodnymi;</li> <li>– garaże, wiaty, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury, urządzenia budowlane;</li> <li>– drogi dojazdowe i wewnętrzne, ścieżki rowerowe;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>– urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych;</li> <li>– usługi w szczególności: administracyjno-biurowe, banki, usługi poczty, usługi telekomunikacji, usługi handlu detalicznego, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki, działalności weterynaryjnej, drobne usługi rzemieślnicze takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi napraw sprzętu codziennego użytku itp.);</li> </ul>                                                                   |
| Wytyczne zagospodarowania i użytkowania terenu. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu | <ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna-25%;</li> <li>– maksymalna powierzchnia zabudowy-60%;</li> <li>– maksymalna wysokość budynków mieszkalnych lub usługowych-17m do IV kondygnacji nadziemnych;</li> <li>– minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej- 1500 m<sup>2</sup>;</li> <li>– wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych- Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego- Rozdział VII.7 – Polityka parkingowa;</li> <li>– parametry dotyczące usług: <ul style="list-style-type: none"> <li>– dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla obiektów handlowych-do 500 m<sup>2</sup>;</li> <li>– usługi do 20% powierzchni zabudowy na terenie;</li> </ul> </li> </ul> |

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>– wydzielone drogi wewnętrzne stanowiące dostęp do zabudowy mieszkaniowej - 8m w liniach rozgraniczających;</li> <li>– wydzielone drogi wewnętrzne stanowiące dostęp do zabudowy usługowej - 10m w liniach rozgraniczających;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu | <ul style="list-style-type: none"> <li>– w strefach ochrony konserwatorskiej –stanowisk archeologicznych uzgodnienie z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich planowanych budów, prac ziemnych, budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;</li> <li>– zakaz lokalizacji usług napraw samochodów i motocykli;</li> <li>– zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem-elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynieryjnych;</li> <li>– kwalifikacja terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;</li> <li>– zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej;</li> <li>– zakaz budowy masztów dla stacji bazowych telefonii komórkowej;</li> <li>– zakaz przeznaczania terenu pod składowiska opału i odpadów, złomowiska, handel paliwami i gazem płynnym, usług dla potrzeb motoryzacji;</li> <li>– warunkiem realizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych jest przebudowa lub likwidacja istniejących w obszarze urządzeń melioracyjnych w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych i powierzchniowych z dopuszczalnym przykryciem, przebudową istniejących rowów melioracyjnych lub przeniesienia ich w linie rozgraniczające dróg, pod warunkiem zachowania drożności, jeżeli przeprowadzają wody melioracyjne z terenów sąsiadujących z obszarem planu zgodnie z warunkami technicznych określonymi przez zarządzającego;</li> </ul> |
| Wytyczne do planów miejscowych         | <ul style="list-style-type: none"> <li>– kształtowanie zabudowy o charakterze miejsko-osiedlowym z placami, poszerzeniami dróg, z pierzejami wzdłuż dróg, podcieniami i usługami, co najmniej w kondygnacjach przyziemnych, indywidualizacja przestrzeni poprzez zachowanie lub wprowadzenie charakterystycznych elementów budynków;</li> <li>– zakaz zabudowy na terenach zieleni w obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;</li> <li>– wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizacja, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu gminnego lub źródeł indywidualnych, z układem dróg dojazdowych i wewnętrznych-osiedlowych;</li> <li>– przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: <ul style="list-style-type: none"> <li>- przeznaczenie podstawowe terenu,</li> <li>- przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym;</li> </ul> </li> <li>– ustalając przeznaczenie terenu, przebieg dróg oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków;</li> <li>– w planach zagospodarowania, należy określić:</li> </ul>                                                                                      |



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>– które z dopuszczalnych kierunków przeznaczenia mogą być realizowane na danym terenie ze względu na potencjalną uciążliwość dla otoczenia,</li> <li>– warunki lokalizacji obiektów handlowych, uwzględniając w szczególności obsługę w zakresie komunikacji, w tym zapewnienia odpowiedniej powierzchni działki pod parkingi;</li> <li>– w zależności od potrzeb - rozgraniczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz inne dopuszczalne funkcje terenów;</li> <li>– hierarchię i parametry lokalnego układu drogowego;</li> <li>– warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego;</li> <li>– zasady dopuszczenia budowy lub rozbudowy budynków mieszkalnych i gospodarczych, przy granicy jako docelowej zabudowy w układzie bliźniaczym;</li> <li>– warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w zasięgu oddziaływania obiektów i terenów;</li> <li>– dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z analiz istniejącego stanu prawnego, istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej.</li> </ul> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>III.2.2.2.</b>                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Symbol terenu i kierunki rozwoju                                                             | <b>M-2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług w tym usług publicznych</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej;</li> <li>– w zorganizowanych osiedlach mieszkaniowych zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej;</li> <li>– zieleń ogólnodostępna z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, placami zabaw, zielenią izolacyjną, stawy, oczka wodne;</li> <li>– garaże, wiaty, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury, urządzenia budowlane;</li> <li>– drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, ścieżki rowerowe;</li> <li>– wbudowane usługi towarzyszące– usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, apteki, usługi opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki, wynajmu, działalności weterynaryjnej, drobnych usług rzemieślniczych takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku;</li> <li>– usługi komercyjne lub publiczne: w szczególności: usługi handlu detalicznego do 500m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, obiekty administracyjno-biurowe, banki, poczta, usługi telekomunikacji, usługi oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, hoteli i gastronomii, turystyki, działalności weterynaryjnej, drobne usługi rzemieślnicze takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi napraw sprzętu codziennego użytku itp.);</li> <li>– w zorganizowanych osiedlach mieszkaniowych obowiązek lokalizacji usług oświaty według, dostosowanych do chłonności terenów, wskaźników dotyczących usług określonych w Studium;</li> </ul> |
| Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>– urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki, potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych;</li> <li>– dopuszczenie zachowania terenów rolnych i zabudowy zagrodowej;</li> <li>– usługi inne, lokowane wzdłuż dróg publicznych w tzw. ulicówkach– w szczególności: usługi handlu hurtowego do 800 m<sup>2</sup> powierzchni magazynów lub placów składowych, obsługi technicznej pojazdów, napraw pojazdów mechanicznych (z wyłączeniem stacji paliw, a także obiektów wymagających bazy pojazdów transportu towarowego);</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Wytyczne zagospodarowania i użytkowania terenu. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu | <ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej w tym dla zabudowy mieszkaniowej z wbudowanymi usługami towarzyszącymi – 50%;</li> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej w tym dla zabudowy mieszkaniowej z wbudowanymi usługami towarzyszącymi w W.O.CH.K. – 70%;</li> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami komercyjnymi- 40%;</li> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami komercyjnymi w W.O.CH.K. - 50%;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych- Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego- Rozdział VII.7 – Polityka parkingowa;</li> <li>- parametry dotyczące usług: <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wbudowanych usług handlu -do 50 m<sup>2</sup>;</li> <li>- dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu- w oddzielnych budynkach do 500 m<sup>2</sup>;</li> <li>- wbudowane usługi towarzyszące do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub gospodarczego;</li> <li>- usługi w oddzielnych budynkach do 20% powierzchni terenu;</li> </ul> </li> <li>- drogi wewnętrzne stanowiące dostęp do zabudowy mieszkaniowej - 8m w liniach rozgraniczających;</li> <li>- drogi wewnętrzne stanowiące dostęp do zabudowy usługowej - 10m w liniach rozgraniczających;</li> <li>- zachowana zabudowa zagrodowa ustalenia jak dla zabudowy zagrodowej w terenach R;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu | <ul style="list-style-type: none"> <li>- w strefach ochrony konserwatorskiej – stanowisk archeologicznych uzgodnienie z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich planowanych budów, prac ziemnych, budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;</li> <li>- ograniczenia w zagospodarowaniu w strefie wokół drzew pomników przyrody;</li> <li>- w Krakowianach i Woli Krakowiańskiej zakaz sytuowania nowej zabudowy w pasie terenu szerokości 20m i 50m od rzeki Utraty oraz 20m od rzeki Głoskówki ( jak na rysunku Studium);</li> <li>- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem-elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynieryjnych;</li> <li>- zakaz degradacji środowiska mieszkaniowego poprzez lokalizacje usług konfliktowych w stosunku do sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej, a zwłaszcza zakaz działalności, która powoduje wprowadzenie ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t, lub wzmożony ruch samochodów osobowych oraz zakaz lokalizacji usług, stwarzających zagrożenia dla zdrowia ludzi, obniżających estetykę otoczenia i pogarszających jakość środowiska zamieszkania;</li> <li>- na terenach z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej kwalifikacja terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</li> <li>- na terenach z zabudową mieszkaniową jednorodziną i usługami kwalifikacja terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jako tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;</li> <li>- zakaz lokowania nowej zabudowy zagrodowej;</li> <li>- zakaz budowy masztów dla stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych urządzeń teletransmisyjnych;</li> <li>- zakaz przeznaczania terenu pod składowiska opału i odpadów, złomowiska, handel paliwami i gazem płynnym,</li> <li>- w WOCHK zakaz lokowania obsługi technicznej pojazdów i napraw pojazdów mechanicznych,</li> <li>- ograniczenia wysokości zabudowy usługowej wzdłuż wspólnej granicy działek z projektowaną i istniejącą zabudową mieszkaniową;</li> </ul> |



|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>warunkiem realizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych jest przebudowa lub likwidacja istniejących w obszarze urządzeń melioracyjnych w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych i powierzchniowych z dopuszczalnym przykryciem, przebudową istniejących rowów melioracyjnych lub przeniesienia ich w linie rozgraniczające dróg, pod warunkiem zachowania drożności, jeżeli przeprowadzają wody melioracyjne z terenów sąsiadujących z obszarem planu zgodnie z warunkami technicznych określonymi przez zarządzającego;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Wytyczne do planów miejscowych | <ul style="list-style-type: none"> <li>zakaz zabudowy w obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;</li> <li>wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu gminnego lub ze źródeł indywidualnych, z układem dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych-osiedlowych;</li> <li>przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: <ul style="list-style-type: none"> <li>przeznaczenie podstawowe terenu,</li> <li>przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym;</li> </ul> </li> <li>ustalając przeznaczenie terenu, przebieg dróg oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków;</li> <li>w planach zagospodarowania, należy określić: <ul style="list-style-type: none"> <li>które z dopuszczalnych kierunków przeznaczenia mogą być realizowane na danym terenie ze względu na potencjalną uciążliwość dla otoczenia,</li> <li>warunki lokalizacji obiektów handlowych, uwzględniając w szczególności obsługę w zakresie komunikacji w tym zapewnienia odpowiedniej powierzchni działki pod parkingi;</li> <li>w zależności od potrzeb - rozgraniczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz inne dopuszczalne funkcje terenów;</li> <li>hierarchię i parametry lokalnego układu drogowego;</li> <li>warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego;</li> <li>zasady dopuszczenia budowy lub rozbudowy budynków mieszkalnych i gospodarczych, przy granicy jako docelowej zabudowy w układzie bliźniaczym;</li> <li>warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w zasięgu oddziaływania obiektów i terenów;</li> <li>dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z analiz istniejącego stanu prawnego i istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej, działek plombowych oraz zachowanej zabudowy zagrodowej;</li> <li>warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z zasad ochrony obowiązujących na obszarze WOCHK;</li> <li>wymagane sporządzenie planu miejscowego, jeżeli zmiana zagospodarowania obejmuje wyłączenie z produkcji rolnej gruntów, o</li> </ul> </li> </ul> |

|                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>III.2.2.3.</b>                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Symbol terenu i kierunki rozwoju                                                             | <b>M-3 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej i usług w tym usług publicznych</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>M-3 w Starej Wsi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej;</li> <li>M-3 w Strzeniówce zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej;</li> <li>zieleń ogólnodostępna z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, placami zabaw, zielenią izolacyjną, stawy, oczka wodne;</li> <li>garaże, wiaty, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury, urządzenia budowlane;</li> <li>drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, ścieżki rowerowe;</li> <li>wbudowane usługi towarzyszące – usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, apteki, usługi opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki, wynajmu, działalności weterynaryjnej, drobnych usług rzemieślniczych takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku;</li> </ul> |
| Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych;</li> <li>na terenach M-3 w Starej Wsi w oddzielnych budynkach - usługi komercyjne lub publiczne: w szczególności: usługi handlu detalicznego do 500m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, obiekty administracyjno-biurowe, banki, poczta, usługi telekomunikacji, usługi oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, hoteli i gastronomii, turystyki, działalności weterynaryjnej, drobne usługi rzemieślnicze takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi napraw sprzętu codziennego użytku itp.);</li> <li>dopuszczenie zachowania zabudowy zagrodowej;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Wytyczne zagospodarowania i użytkowania terenu. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu | <ul style="list-style-type: none"> <li>w Starej Wsi na terenach M-3 minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej-70%;</li> <li>w Strzeniówce na terenach M-3 minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej-80%;</li> <li>w Starej Wsi na terenach usług w oddzielnych budynkach minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%;</li> <li>w Starej Wsi na terenach M-3, dla zabudowy mieszkaniowej maksymalna powierzchnia zabudowy -30%;</li> <li>w Strzeniówce na terenach M-3, dla zabudowy mieszkaniowej maksymalna powierzchnia zabudowy -20%;</li> <li>w Starej Wsi na terenach usług w oddzielnych budynkach maksymalna powierzchnia zabudowy -60%;</li> <li>maksymalna wysokość budynków mieszkalnych w Strzeniówce-9.5m do II</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                        | <p>kondygnacji;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– maksymalna wysokość budynków mieszkalnych w Starej Wsi-12m do III kondygnacji;</li> <li>– maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych -4,5m z dachami skośnymi-3m z dachami płaskimi- nie więcej niż 1 kondygnacja;</li> <li>– maksymalna wysokość budynków usługowych-12m z dopuszczeniem dominat i indywidualnie zaprojektowanych budynków usług sportu, kultury, oświaty, nauki, hoteli, gastronomii;</li> <li>– w Strzeniówce na terenach M-3 minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej- 2000 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego z jednym mieszkaniem w zabudowie wolno stojące lub bliźniaczej;</li> <li>– w Starej Wsi na terenach M-3 minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej- 1000 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego z jednym mieszkaniem w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej;</li> <li>– w Starej Wsi minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej- 2000 m<sup>2</sup> dla usług komercyjnych lub publicznych w oddzielnych budynkach;</li> <li>– w Starej Wsi na terenach M-3 minimalna powierzchnia działki plombowej oraz działki, której zmniejszenie powierzchni jest wynikiem poszerzenia przyległych dróg - 800m<sup>2</sup>;</li> <li>– wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych- Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego- Rozdział VII.7 – Polityka parkingowa;</li> <li>– parametry dotyczące usług: <ul style="list-style-type: none"> <li>– usługi wbudowane do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub gospodarczego;</li> <li>– dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wbudowanych usług handlu -do 50 m<sup>2</sup>;</li> <li>– dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach -do 100 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>– drogi wewnętrzne stanowiące dostęp do zabudowy mieszkaniowej - 8m w liniach rozgraniczających;</li> <li>– drogi wewnętrzne stanowiące dostęp do zabudowy usługowej - 10m w liniach rozgraniczających;</li> <li>– zachowana zabudowa zagrodowa ustalenia jak dla zabudowy zagrodowej w terenach R;</li> </ul> |
| Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu | <ul style="list-style-type: none"> <li>– w strefach ochrony konserwatorskiej –stanowisk archeologicznych uzgodnienie z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich planowanych budów, prac ziemnych, budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;</li> <li>– zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem-elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynieryjnych;</li> <li>– zakaz degradacji środowiska mieszkaniowego poprzez lokalizacje usług konfliktowych w stosunku do sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej, a zwłaszcza zakaz działalności, która powoduje wprowadzenie ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t, lub wzmożony ruch samochodów osobowych;</li> <li>– kwalifikacja terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</li> <li>– zakaz lokowania nowej zabudowy zagrodowej;</li> <li>– zakaz budowy masztów dla stacji bazowych telefonii komórkowej;</li> <li>– zakaz przeznaczania terenu pod składowiska opału i odpadów, złomowiska,</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wytyczne do planów miejscowych | <ul style="list-style-type: none"> <li>– zakaz zabudowy w obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;</li> <li>– wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, z systemu gminnego lub źródeł indywidualnych, z układem dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych-osiedlowych;</li> <li>– przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: <ul style="list-style-type: none"> <li>- przeznaczenie podstawowe terenu,</li> <li>- przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym;</li> </ul> </li> <li>– ustalając przeznaczenie terenu, przebieg dróg oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska ochrony dóbr kultury i zabytków;</li> <li>– w planach zagospodarowania, należy określić: <ul style="list-style-type: none"> <li>– które z dopuszczalnych kierunków przeznaczenia mogą być realizowane na danym terenie ze względu na potencjalną uciążliwość dla otoczenia,</li> <li>– warunki lokalizacji obiektów handlowych, uwzględniając w szczególności obsługę w zakresie komunikacji w tym zapewnienia odpowiedniej powierzchni działki pod parkingi;</li> <li>– w zależności od potrzeb - rozgraniczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną oraz inne dopuszczalne funkcje terenów;</li> <li>– hierarchię i parametry lokalnego układu drogowego;</li> <li>– warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego;</li> <li>– zasady dopuszczania budowy lub rozbudowy budynków mieszkalnych i gospodarczych, przy granicy jako docelowej zabudowy w układzie bliźniaczym;</li> <li>– warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w zasięgu oddziaływania obiektów i terenów;</li> <li>– dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z analiz istniejącego stanu prawnego i istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej oraz zachowanej zabudowy zagrodowej;</li> <li>– warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z zasad ochrony obowiązujących na obszarze WOCHK;</li> <li>– warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarach zmeliorowanych.</li> </ul> </li> </ul> |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>III.2.2.4.</b>                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Symbol terenu i kierunki rozwoju                                                             | <b>M - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej j i usług</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej;</li> <li>– zielen ogólnodostępna z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, placami zabaw, zielenią izolacyjną, stawy, oczka wodne;</li> <li>– garaże, wiaty, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury, urządzenia budowlane;</li> <li>– drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, ścieżki rowerowe;</li> <li>– wbudowane usługi towarzyszące – usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, apteki, usługi opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki, wynajmu, działalności weterynaryjnej, drobnych usług rzemieślniczych takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>– urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych;</li> <li>– dopuszczenie zachowania zabudowy zagrodowej;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Wytyczne zagospodarowania i użytkowania terenu. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu | <ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej- 70%;</li> <li>– maksymalna powierzchnia zabudowy -20%;</li> <li>– maksymalna wysokość budynków mieszkalnych w Strzeniówce-9.5m do II kondygnacji;</li> <li>– maksymalna wysokość budynków mieszkalnych w Krakowianach i Woli Krakowiańskiej -12m do III kondygnacji;</li> <li>– maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych -4,5m z dachami skośnymi-3m z dachami płaskimi- nie więcej niż 1 kondygnacja;</li> <li>– Strzeniówce minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej- 2000 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego z jednym mieszkaniem w zabudowie wolno stojące lub bliźniaczej;</li> <li>– w Krakowianach Woli Krakowiańskiej minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej- 1500 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego z jednym mieszkaniem w zabudowie wolno stojące lub bliźniaczej;</li> <li>– w Strzeniówce i Krakowianach minimalna powierzchnia działki plombowej oraz działki, której zmniejszenie powierzchni jest wynikiem poszerzenia przyległych dróg - 800m<sup>2</sup>;</li> <li>– wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych- Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego- Rozdział VII.7 – Polityka parkingowa;</li> <li>– parametry dotyczące usług: <ul style="list-style-type: none"> <li>– usługi wbudowane do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub gospodarczego;</li> <li>– dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wbudowanych usług handlu -do 50 m<sup>2</sup>;</li> </ul> </li> <li>– drogi wewnętrzne stanowiące dostęp do zabudowy mieszkaniowej - 8m w</li> </ul> |

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                        | <p>liniach rozgraniczających;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– drogi wewnętrzne stanowiące dostęp do zabudowy usługowej - 10m w liniach rozgraniczających;</li> <li>– zachowana zabudowa zagrodowa ustalenia jak dla zabudowy zagrodowej w terenach R;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu | <ul style="list-style-type: none"> <li>– w strefach ochrony konserwatorskiej –stanowisk archeologicznych uzgodnienie z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich planowanych budów, prac ziemnych, budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;</li> <li>– zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem-elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynieryjnych;</li> <li>– zakaz degradacji środowiska mieszkaniowego poprzez lokalizacje usług konfliktowych w stosunku do sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej, a zwłaszcza zakaz działalności, która powoduje wprowadzenie ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t, lub wzmożony ruch samochodów osobowych;</li> <li>– kwalifikacja terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</li> <li>– zakaz lokowania nowej zabudowy zagrodowej;</li> <li>– zakaz budowy masztów dla stacji bazowych telefonii komórkowej;</li> <li>– zakaz przeznaczania terenu pod składowiska opału i odpadów, złomowiska, handel paliwami i gazem płynnym, pod obsługę techniczną pojazdów i naprawy pojazdów mechanicznych;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Wytyczne do planów miejscowych         | <ul style="list-style-type: none"> <li>– zakaz zabudowy w obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;</li> <li>– wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, z systemu gminnego lub źródeł indywidualnych, z układem dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych-osiedlowych;</li> <li>– przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: <ul style="list-style-type: none"> <li>- przeznaczenie podstawowe terenu,</li> <li>- przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym;</li> </ul> </li> <li>– ustalając przeznaczenie terenu, przebieg dróg oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska ochrony dóbr kultury i zabytków;</li> <li>– w planach zagospodarowania, należy określić: <ul style="list-style-type: none"> <li>– które z dopuszczalnych kierunków przeznaczenia mogą być realizowane na danym terenie ze względu na potencjalną uciążliwość dla otoczenia,</li> <li>– warunki lokalizacji obiektów handlowych, uwzględniając w szczególności obsługę w zakresie komunikacji w tym zapewnienia odpowiedniej powierzchni działki pod parkingi;</li> <li>– w zależności od potrzeb - rozgraniczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną oraz inne dopuszczalne funkcje terenów;</li> <li>– hierarchię i parametry lokalnego układu drogowego;</li> <li>– warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego;</li> </ul> </li> </ul> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>– zasady dopuszczenia budowy lub rozbudowy budynków mieszkalnych i gospodarczych, przy granicy jako docelowej zabudowy w układzie bliźniaczym;</li> <li>– warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w zasięgu oddziaływania obiektów i terenów;</li> <li>– dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z analiz istniejącego stanu prawnego i istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej oraz zachowanej zabudowy zagrodowej;</li> <li>– warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z zasad ochrony obowiązujących na obszarze WOCHK;</li> <li>– warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarach zmeliorowanych.</li> </ul> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>III.2.2.5.</b>                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Symbol terenu i kierunki rozwoju                                                             | <b>M-4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z gruntem leśnym</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolno stojącej i grunty leśne,;</li> <li>– garaże, wiaty, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury, urządzenia budowlane;</li> <li>– drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, ścieżki rowerowe;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>– urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych;</li> <li>– wbudowane usługi towarzyszące– usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, apteki, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki, wynajmu, działalności weterynaryjnej, drobnych usług rzemieślniczych takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Wytyczne zagospodarowania i użytkowania terenu. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu | <ul style="list-style-type: none"> <li>– dla działek na których grunt leśny stanowi 100% powierzchni działki minimalna powierzchnia biologicznie czynna -70% ;</li> <li>– maksymalna powierzchnia zabudowy -20% i nie więcej niż 400 m<sup>2</sup> ;</li> <li>– dla działek na których grunt leśny stanowi ponad 50% powierzchni działki minimalna powierzchnia biologicznie czynna -50% ;</li> <li>– maksymalna powierzchnia zabudowy -40% i zachowanie gruntu leśnego bez zainwestowania;</li> <li>– dla działek na których grunt leśny stanowi nie więcej niż 20% powierzchni działki minimalna powierzchnia biologicznie czynna -50% i zachowanie gruntu leśnego bez zainwestowania;</li> <li>– maksymalna powierzchnia zabudowy -40%;</li> <li>– maksymalna wysokość budynków mieszkalnych -9.5m do II kondygnacji;</li> <li>– maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych -4,5m z dachami skośnymi-3m z dachami płaskimi- nie więcej niż 1 kondygnacja;</li> <li>– minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej- 2000 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego z jednym mieszkaniem w zabudowie wolno stojącej;</li> <li>– minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej- 2000 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego z jednym mieszkaniem w zabudowie wolno stojącej z wbudowanymi usługami;</li> <li>– minimalna powierzchnia działki plombowej oraz działki, której zmniejszenie powierzchni jest wynikiem poszerzenia przyległych dróg - 1000m<sup>2</sup>;</li> <li>– wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych- Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego- Rozdział VII.7 – Polityka parkingowa;</li> <li>– parametry dotyczące usług: <ul style="list-style-type: none"> <li>– parametry dotyczące form zabudowy: usługi wbudowane do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub gospodarczego;</li> <li>– wielkości dopuszczalnych powierzchni sprzedaży dla usług handlu-do 50 m<sup>2</sup>;</li> </ul> </li> <li>– drogi wewnętrzne stanowiące dostęp do zabudowy mieszkaniowej - 8m w liniach rozgraniczających;</li> </ul> |

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu | <ul style="list-style-type: none"> <li>– w strefach ochrony konserwatorskiej –stanowisk archeologicznych uzgodnienie z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich planowanych budow, prac ziemnych, budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;</li> <li>– zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem-elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynieryjnych;</li> <li>– kwalifikacja terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</li> <li>– zakaz lokowania zabudowy zagrodowej;</li> <li>– zakaz budowy masztów dla stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych urządzeń teletransmisyjnych;</li> <li>– zakaz przeznaczania terenu pod składowiska opału i odpadów, złomowiska, handel paliwami i gazem płynnym, pod obsługę techniczną pojazdów i naprawy pojazdów mechanicznych;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Wytyczne do planów miejscowych         | <ul style="list-style-type: none"> <li>– zakaz zabudowy w obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi</li> <li>– wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu gminnego lub źródeł indywidualnych, z układem dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych;</li> <li>– przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: <ul style="list-style-type: none"> <li>- przeznaczenie podstawowe terenu,</li> <li>- przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym;</li> </ul> </li> <li>– ustalając przeznaczenie terenu, przebieg dróg oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków;</li> <li>– w planach zagospodarowania, należy określić: <ul style="list-style-type: none"> <li>– warunki lokalizacji obiektów handlowych, uwzględniając w szczególności obsługę w zakresie komunikacji w tym zapewnienia odpowiedniej powierzchni działki pod parkingi;</li> <li>– hierarchię i parametry lokalnego układu drogowego;</li> <li>– warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego;</li> <li>– zasady dopuszczenia budowy lub rozbudowy budynków mieszkalnych i gospodarczych, przy granicy jako docelowej zabudowy w układzie bliźniaczym;</li> <li>– warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w zasięgu oddziaływania obiektów i terenów;</li> <li>– dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z analiz istniejącego stanu prawnego i istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej;</li> <li>– warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z zasad ochrony obowiązujących na obszarze WOCHK;</li> </ul> </li> </ul> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>– warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarach zmeliorowanych;</li> <li>– wymagane sporządzenie planu miejscowego, jeżeli zmiana zagospodarowania obejmuje wyłączenie z produkcji leśnej gruntów, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.</li> </ul> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>III.2.2.6</b>                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Symbol terenu i kierunki rozwoju                                                             | <b>C - tereny zabudowy wielofunkcyjnej – Centrum Nadarzyna</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>– teren placu z zielenią - przestrzeń publiczna między innymi dla organizacji plenerowych wydarzeń kulturalnych i społecznych;</li> <li>– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej;</li> <li>– zabudowa wielorodzinna;</li> <li>– usługi komercyjne lub publiczne, w szczególności: usługi handlu detalicznego do 500m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, obiekty administracyjno-biurowe, banki, poczta, usługi telekomunikacji, usługi oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, hoteli i gastronomii, turystyki, działalności weterynaryjnej, drobne usługi rzemieślnicze takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi napraw sprzętu codziennego użytku itp.);</li> <li>– obiekty małej architektury, urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>– urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych;</li> <li>– tereny infrastruktury technicznej;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Wytyczne zagospodarowania i użytkowania terenu. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu | <ul style="list-style-type: none"> <li>– zabudowa wokół rynku- budynki w pierzei ciągłej jako kamieniczki w zabudowie szeregowej z wjazdami bramowymi;</li> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20%;</li> <li>– maksymalna powierzchnia zabudowy -70%;</li> <li>– maksymalna wysokość budynków wokół rynku i na terenie C -12m do III kondygnacji (trzecia kondygnacja w dachu);</li> <li>– zachowanie wokół rynku szerokości frontów działek według historycznej parcelacji;</li> <li>– dachy skośne zharmonizowane z dachami zabudowy wokół rynku;\</li> <li>– wydzielane działki muszą być dostosowane wielkością i kształtem do sposobu zagospodarowania oraz do potrzeb związanych z funkcjonowaniem projektowanych urządzeń i obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaloną funkcją;</li> <li>– minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej -200m<sup>2</sup></li> <li>– wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych- Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego- Rozdział VII.7 – Polityka parkingowa;</li> <li>– parametry dotyczące usług: <ul style="list-style-type: none"> <li>– usługi wbudowane, co najmniej w parterach budynków;</li> <li>– dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu -do 100 m<sup>2</sup>;</li> </ul> </li> <li>– drogi wewnętrzne stanowiące dostęp do zabudowy mieszkaniowej - 8m w liniach rozgraniczających;</li> <li>– drogi wewnętrzne stanowiące dostęp do zabudowy usługowej - 10m w liniach rozgraniczających;</li> </ul> |
| Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>– w strefach ochrony konserwatorskiej –stanowisk archeologicznych uzgodnienie z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich planowanych budów, prac ziemnych, regulacji wód;</li> <li>– zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem-elementów niezbędnych dla prawidłowego</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                | <p>funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynieryjnych;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– zakaz degradacji środowiska mieszkaniowego poprzez lokalizacje usług konfliktowych w stosunku do sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej, a zwłaszcza zakaz działalności, która powoduje wprowadzenie ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t. na drogach wewnętrznych;</li> <li>– kwalifikacja terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;</li> <li>– zakaz lokowania masztów dla stacji bazowych telefonii komórkowej;</li> <li>– garaże i budynki gospodarcze w jednej bryle z budynkami mieszkalnymi lub usługowymi;</li> <li>– obiekty wpisane do rejestru zabytków lub w ewidencji konserwatorskiej przebudowa, rozbudowa i dopuszczenie budowy zgodnie z wytycznymi konserwatora zabytków;</li> <li>– zakaz budowy masztów dla stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych urządzeń teletransmisyjnych;</li> <li>– zakaz przeznaczania terenu pod składowiska opału i odpadów, złomowiska, handel paliwami i gazem płynnym, pod obsługę techniczną pojazdów i naprawy pojazdów mechanicznych;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Wytyczne do planów miejscowych | <ul style="list-style-type: none"> <li>– wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu gminnego, z układem dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych;</li> <li>– przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: <ul style="list-style-type: none"> <li>- przeznaczenie podstawowe terenu;</li> <li>- przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym;</li> </ul> </li> <li>– ustalając przeznaczenie terenu, przebieg dróg oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków;</li> <li>– w planach zagospodarowania, należy określić: <ul style="list-style-type: none"> <li>– które z dopuszczalnych kierunków przeznaczenia mogą być realizowane na danym terenie ze względu na potencjalną uciążliwość dla otoczenia;</li> <li>– warunki lokalizacji obiektów handlowych, uwzględniając w szczególności obsługę w zakresie komunikacji w tym zapewnienia odpowiedniej powierzchni działki pod parkingi;</li> <li>– w zależności od potrzeb - rozgraniczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną oraz inne dopuszczalne funkcje terenów;</li> <li>– hierarchię i parametry układu drogowego;</li> <li>– warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego;</li> <li>– zasady dopuszczenia budowy lub rozbudowy budynków, przy granicy jako docelowej zabudowy w układzie bliźniaczym lub szeregowym;</li> <li>– warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w zasięgu oddziaływania obiektów i terenów;</li> <li>– dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z analiz istniejącego stanu prawnego i istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych,</li> </ul> </li> </ul> |



|  |                                                                                                                                                                                                                       |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej;<br>– wymagane sporządzenie planu miejscowego, dla obszarów przestrzeni publicznych. |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>III.2.2.7</b>                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Symbol terenu i kierunki rozwoju                                                             | <b>U - tereny usług (w tym usług publicznych)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>– usługi w tym publiczne, a w szczególności: obiekty administracyjno-biurowe, banki, poczta, usługi telekomunikacji, usługi handlu detalicznego, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, apteki, usługi opieki społecznej, sportu (w szczególności: stadiony, boiska, hale sportowe, sale wielofunkcyjne, baseny) i rekreacji, kultury (w szczególności: biblioteki, pracownie artystyczne, domy kultury, świetlice, muzea, sale wystawowe, izby pamięci), usługi kultu religijnego (w tym: kościoły i obiekty towarzyszące), usługi gastronomii, turystyki, działalności weterynaryjnej, drobne usługi rzemieślnicze takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi napraw sprzętu codziennego użytku itp.;</li> <li>– place lub inne przestrzenie między innymi dla organizacji plenerowych wydarzeń kulturalnych i społecznych ( wyznaczone w Studium);</li> <li>– urządzenia budowlane, drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, ścieżki rowerowe;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>– usługi komercyjne;</li> <li>– garaże, wiaty, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury;</li> <li>– urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych;</li> <li>– zespoły usługowo-handlowe;</li> <li>– wbudowana funkcja mieszkaniowa,</li> <li>– zabudowa mieszkaniowa służąca zaspokojeniu potrzeb wspólnoty samorządowej;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Wytyczne zagospodarowania i użytkowania terenu. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu | <ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20%;</li> <li>– maksymalna powierzchnia zabudowy -60%;</li> <li>– maksymalna wysokość budynków -15m, z dopuszczeniem dominat i indywidualnie projektowanych obiektów kultu religijnego, hal sportowych, widowiskowych, basenów,</li> <li>– maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych -4,5m z dachami skośnymi-3m z dachami płaskimi- nie więcej niż 1 kondygnacja;</li> <li>– wydzielane działki muszą być dostosowane wielkością i kształtem do sposobu zagospodarowania oraz do potrzeb związanych z funkcjonowaniem projektowanych urządzeń i obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaloną funkcją;</li> <li>– minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej -3000m<sup>2</sup>, a w zespołach usługowo-handlowych 200m<sup>2</sup>;</li> <li>– wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych- Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego- Rozdział VII.7 – Polityka parkingowa;</li> <li>– drogi wewnętrzne stanowiące dostęp do zabudowy mieszkaniowej - 8m w liniach rozgraniczających;</li> <li>– drogi wewnętrzne stanowiące dostęp do zabudowy usługowej - 10m w liniach rozgraniczających;</li> <li>– wielkości dopuszczalnych powierzchni sprzedaży dla usług handlu -do 1000 m<sup>2</sup>;</li> </ul> |
| Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>– ograniczenia w zagospodarowaniu w strefie wokół drzew pomników przyrody;</li> <li>– obiekty wpisane do rejestru zabytków lub w ewidencji konserwatora przebudowa, rozbudowa i dopuszczenie budowy zgodnie z wytycznymi</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                                | <p>konserwatora;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– w strefach ochrony konserwatorskiej –stanowisk archeologicznych uzgodnienie z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich planowanych budów, prac ziemnych, budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;</li> <li>– zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem-elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynieryjnych;</li> <li>– zakaz degradacji środowiska mieszkaniowego poprzez lokalizacje usług konfliktowych w stosunku do sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej, a zwłaszcza zakaz działalności, która powoduje wprowadzenie ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t, lub wzmożony ruch samochodów osobowych;</li> <li>– kwalifikacja terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, odpowiednio: jako tereny mieszkaniowo-usługowe, tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, tereny domów opieki społecznej, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;</li> <li>– zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej;</li> <li>– zakaz budowy masztów dla stacji bazowych telefonii komórkowej;</li> <li>– zakaz przeznaczania terenu pod składowiska opału i odpadów, złomowiska, handel paliwami i gazem płynnym, pod obsługę techniczną pojazdów i naprawy pojazdów mechanicznych, zakaz handlu giełdowego, komisów samochodowych, sprzedaży materiałów budowlanych, obiektów dla funkcji produkcji;</li> <li>– warunkiem realizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych jest przebudowa lub likwidacja istniejących w obszarze urządzeń melioracyjnych w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenazowych i powierzchniowych z dopuszczalnym przykryciem, przebudową istniejących rowów melioracyjnych lub przeniesienia ich w linie rozgraniczające dróg, pod warunkiem zachowania drożności, jeżeli przeprowadzają wody melioracyjne z terenów sąsiadujących z obszarem planu zgodnie z warunkami technicznych określonymi przez zarządzającego;</li> </ul> |  |
| Wytyczne do planów miejscowych | <ul style="list-style-type: none"> <li>– wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu gminnego lub ze źródeł indywidualnych, z układem dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych;</li> <li>– przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: <ul style="list-style-type: none"> <li>- przeznaczenie podstawowe terenu,</li> <li>- przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym;</li> </ul> </li> <li>– ustalając przeznaczenie terenu, przebieg dróg oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków;</li> <li>– w planach zagospodarowania, należy określić: <ul style="list-style-type: none"> <li>– które z dopuszczalnych kierunków przeznaczenia mogą być realizowane na danym terenie ze względu na potencjalną uciążliwość dla otoczenia,</li> <li>– warunki lokalizacji obiektów handlowych, uwzględniając w</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |



|                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>III.2.2.8.</b>                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Symbol terenu i kierunki rozwoju                                                             | <b>AG-1 tereny aktywności gospodarczej – usługi, produkcja, magazyny</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>– usługi, nieuciążliwa produkcja w szczególności: przetwórstwo rolno-spożywcze, konfekcjonowanie, parki przemysłowe, handel hurtowy i ekspozycyjny, składy, magazyny, bazy, budownictwo, usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 1000 m<sup>2</sup>, usługi transportu, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, stacje paliw wraz z zapleczem, obsługa komunikacji, biura, administracja, banki, pośrednictwo finansowe, centra usługowo-handlowe, usługi hotelowe, gastronomia, centra konferencyjne, centra wystawiennicze, Miejsce Obsługi Podróżnych- MOP;</li> <li>– wielofunkcyjne centrum ponadlokalne – Maximus z ustaloną lokalizacją;</li> <li>– handel paliwami i gazem płynnym, usługi dla potrzeb motoryzacji;</li> <li>– urządzenia budowlane, drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, ścieżki rowerowe;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>– urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych;</li> <li>– wbudowana funkcja mieszkaniowa;</li> <li>– dopuszczenie zachowania terenów rolnych i zabudowy zagrodowej;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Wytyczne zagospodarowania i użytkowania terenu. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu | <ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20%, a dla działek powyżej 4ha -10%;</li> <li>– maksymalna powierzchnia zabudowy - 70%, a dla działek powyżej 4ha -80%;</li> <li>– maksymalna wysokość budynków - 20m, z dopuszczeniem dominat oraz indywidualnie projektowanych hal wielofunkcyjnych;</li> <li>– wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania zabudowy - zgodnie z wymaganiami technicznymi;</li> <li>– maksymalna wysokość budynków bezpośrednio związanych z usługami sytuowanych wzdłuż wspólnej granicy działek z projektowaną i istniejącą zabudową mieszkaniową - 1,5 odległości od tej granicy;</li> <li>– minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej -3000m<sup>2</sup>, a w zespołach usługowo-handlowych 200m<sup>2</sup>;</li> <li>– wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych- Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego- Rozdział VII.7 – Polityka parkingowa;</li> <li>– wielkości dopuszczalnych powierzchni sprzedaży dla usług handlu - do 1000 m<sup>2</sup>;</li> <li>– zachowana zabudowa zagrodowa - ustalenia jak dla zabudowy zagrodowej w terenach R;</li> <li>– zachowana zabudowa mieszkaniowa – ustalenia jak dla zabudowy w terenach M-2;</li> </ul> |
| Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>– w strefach ochrony konserwatorskiej –stanowisk archeologicznych uzgodnienie z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich planowanych budów, prac ziemnych i regulacji wód;</li> <li>– zakaz realizacji przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko poza terenem do którego prowadzący działalność posiada prawo dysponowania;</li> <li>– zakaz budowy masztów dla stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych urządzeń teletransmisyjnych na działkach do 2ha</li> <li>– zakaz lokowania zakładów produkcji przemysłu chemicznego;</li> <li>– nakaz tworzenia stref buforowych od bezpośrednio sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>– warunkiem realizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych jest przebudowa lub likwidacja istniejących w obszarze urządzeń melioracyjnych w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych i powierzchniowych z dopuszczalnym przykryciem, przebudową istniejących rowów melioracyjnych lub przeniesienia ich w linie rozgraniczające dróg, pod warunkiem zachowania drożności, jeżeli przeprowadzają wody melioracyjne z terenów sąsiadujących z obszarem planu zgodnie z warunkami technicznych określonymi przez zarządzającego;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Wytyczne do planów miejscowych | <ul style="list-style-type: none"> <li>– zakaz zabudowy w obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;</li> <li>– wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu gminnego lub źródeł indywidualnych, z układem dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych;</li> <li>– przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: <ul style="list-style-type: none"> <li>- przeznaczenie podstawowe terenu,</li> <li>- przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym;</li> </ul> </li> <li>– ustalając przeznaczenie terenu, przebieg dróg oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków;</li> <li>– w planach zagospodarowania, należy określić: <ul style="list-style-type: none"> <li>– które z dopuszczalnych kierunków przeznaczenia mogą być realizowane na danym terenie ze względu na potencjalną uciążliwość dla otoczenia,</li> <li>– warunki lokalizacji obiektów handlowych, uwzględniając w szczególności obsługę w zakresie komunikacji w tym zapewnienia odpowiedniej powierzchni działki pod parkingi;</li> <li>– w zależności od potrzeb - rozgraniczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną oraz inne dopuszczalne funkcje terenów;</li> <li>– hierarchię i parametry lokalnego układu drogowego;</li> <li>– warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego;</li> <li>– zasady dopuszczenia budowy lub rozbudowy budynków przy granicy działek;</li> <li>– zasady ustalania przebiegu linii zabudowy wzdłuż wspólnej granicy działek z projektowaną i istniejącą zabudową mieszkaniową;</li> <li>– warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w zasięgu oddziaływania obiektów i terenów;</li> <li>– dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z analiz istniejącego stanu prawnego i istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej oraz zachowanej zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej;</li> <li>– zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarach zmeliorowanych;</li> <li>– wymagane sporządzenie planu miejscowego, jeżeli zmiana zagospodarowania obejmuje wyłączenie gruntów z produkcji rolnej lub</li> </ul> </li> </ul> |

|  |                                                                                                         |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | gruntów z produkcji leśnej, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>III.2.2.9.</b>                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Symbol terenu i kierunki rozwoju                                                             | <b>AG-2 tereny aktywności gospodarczej – magazyny, logistyka, usługi</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>intensywna zabudowa o funkcji usługowej, nieuciążliwej produkcji w szczególności: przetwórstwo rolno- spożywcze, konfekcjonowanie, parki przemysłowe, handel hurtowy i ekspozycyjny, składy, magazyny, bazy, budownictwo, usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 1000 m<sup>2</sup>, usługi transportu, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, stacje paliw wraz z zapleczem, obsługa komunikacji, biura, administracja, banki, pośrednictwo finansowe, centra usługowo- handlowe, usługi hotelowe, gastronomia, centra konferencyjno- wystawiennicze, centra logistyczne;</li> <li>handel paliwami i gazem płynnym, usługi dla potrzeb motoryzacji;</li> <li>urządzenia budowlane, drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, ścieżki rowerowe;</li> </ul>       |
| Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Wytyczne zagospodarowania i użytkowania terenu. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu | <ul style="list-style-type: none"> <li>minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10%;</li> <li>maksymalna powierzchnia zabudowy -80%;</li> <li>maksymalna wysokość budynków -20m, z dopuszczeniem dominat oraz indywidualnie projektowanych hal wielofunkcyjnych;</li> <li>wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania zabudowy - zgodnie z wymaganiami technicznymi;</li> <li>minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej -3000m<sup>2</sup>, a w zespołach usługowo-handlowych 500m<sup>2</sup>;</li> <li>wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych- Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego- Rozdział VII.7 – Polityka parkingowa;</li> <li>wielkości dopuszczalnych powierzchni sprzedaży dla usług handlu -do 1000 m<sup>2</sup>;</li> </ul>                                         |
| Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>zakaz realizacji przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko poza terenem do którego prowadzący działalność posiada prawo dysponowania;</li> <li>zakaz budowy masztów dla stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych urządzeń teletransmisyjnych na działkach do 4ha;</li> <li>zakaz lokowania zakładów produkcji przemysłu chemicznego;</li> <li>warunkiem realizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych jest przebudowa lub likwidacja istniejących w obszarze urządzeń melioracyjnych w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych i powierzchniowych z dopuszczalnym przykryciem, przebudową istniejących rowów melioracyjnych lub przeniesienia ich w linie rozgraniczające dróg, pod warunkiem zachowania drożności, jeżeli przeprowadzają wody melioracyjne z terenów</li> </ul> |

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wytyczne do planów miejscowych | <ul style="list-style-type: none"> <li>zakaz zabudowy w obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;</li> <li>wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu gminnego lub źródeł indywidualnych, z układem dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych;</li> <li>przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: <ul style="list-style-type: none"> <li>przeznaczenie podstawowe terenu,</li> <li>przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym;</li> </ul> </li> <li>ustalając przeznaczenie terenu, przebieg dróg oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska;</li> <li>w planach zagospodarowania, należy określić: <ul style="list-style-type: none"> <li>które z dopuszczalnych kierunków przeznaczenia mogą być realizowane na danym terenie ze względu na potencjalną uciążliwość dla otoczenia,</li> <li>warunki lokalizacji obiektów handlowych, uwzględniając w szczególności obsługę w zakresie komunikacji w tym zapewnienia odpowiedniej powierzchni działki pod parkingi;</li> <li>w zależności od potrzeb - rozgraniczenie terenów przeznaczonych pod inne dopuszczalne funkcje terenów;</li> <li>hierarchię i parametry lokalnego układu drogowego;</li> <li>warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego;</li> <li>zasady dopuszczenia budowy lub rozbudowy budynków przy granicy;</li> <li>warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w zasięgu oddziaływania obiektów i terenów;</li> <li>dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z analiz istniejącego stanu prawnego i istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury techniczne;</li> <li>wymagane sporządzenie planu miejscowego, jeżeli zmiana zagospodarowania obejmuje wyłączenie gruntów z produkcji rolnej, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.</li> </ul> </li> </ul> |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>III.2.2.10.</b>                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Symbol terenu i kierunki rozwoju                                                             | <b>IT tereny infrastruktury technicznej</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu                                                     | – obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej gospodarki: wodno ściekowej i energetycznej, gazowej, telekomunikacji i gospodarki odpadami;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu                                                   | – urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych;<br>– dopuszczenie zachowania terenów rolnych;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Wytyczne zagospodarowania i użytkowania terenu. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu | – minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10%;<br>– maksymalna powierzchnia zabudowy -80%;<br>– maksymalna wysokość budynków -20m, z dopuszczeniem dominat oraz indywidualnie projektowanych obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania zabudowy (wysokość tych obiektów i urządzeń zgodnie z wymaganiami technicznymi),<br>– minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej -30m <sup>2</sup> ;<br>– wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych- Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego- Rozdział VII.7 – Polityka parkingowa;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu                                                       | – ograniczenia w zagospodarowaniu w strefie wokół drzew pomników przyrody;<br>– dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich;<br>– warunkiem realizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych jest przebudowa lub likwidacja istniejących w obszarze urządzeń melioracyjnych w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenazowych i powierzchniowych z dopuszczalnym przykryciem, przebudową istniejących rowów melioracyjnych lub przeniesienia ich w linie rozgraniczające dróg, pod warunkiem zachowania drożności, jeżeli przeprowadzają wody melioracyjne z terenów sąsiadujących z obszarem planu zgodnie z warunkami technicznych określonymi przez zarządzającego;                                                                                                                                                                            |
| Wytyczne do planów miejscowych                                                               | – ograniczenia dla zabudowy w obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;<br>– wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu gminnego lub źródeł indywidualnych, z układem dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych;<br>– przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej:<br>- przeznaczenie podstawowe terenu,<br>- przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym;<br>– ustalając przeznaczenie terenu, przebieg dróg oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska;<br>– w planach zagospodarowania, należy określić: |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>– które z dopuszczalnych kierunków przeznaczenia mogą być realizowane na danym terenie ze względu na potencjalną uciążliwość dla otoczenia,</li> <li>– w zależności od potrzeb - rozgraniczenie terenów przeznaczonych pod inne dopuszczalne funkcje terenów;</li> <li>– warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego;</li> <li>– warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w zasięgu oddziaływania obiektów i terenów;</li> <li>– warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z zasad ochrony obowiązujących na obszarze WOCHK;</li> <li>– warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarach zmeliorowanych;</li> <li>– wymagane sporządzenie planu miejscowego, jeżeli zmiana zagospodarowania obejmuje wyłączenie z produkcji rolnej gruntów, o których mowa w art. 7 ust.</li> </ul> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>II.2.2.11.</b>                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Symbol terenu i kierunki rozwoju                                                             | <b>KP tereny placów</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>– tereny placów z zielenią urządzoną - miejsca przestrzeni publicznych między innymi dla organizacji plenerowych wydarzeń kulturalnych i społecznych;</li> <li>– urządzenia budowlane;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>– urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb lokalnych;</li> <li>– obiekty małej architektury, kioski;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Wytyczne zagospodarowania i użytkowania terenu. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu | <ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% ;</li> <li>– maksymalna powierzchnia zabudowy -70%;</li> <li>– maksymalna wysokość budynków -3,5m; nie dotyczy wysokości obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania;</li> <li>– wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych- Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego- Rozdział VII.7 – Polityka parkingowa;</li> <li>– wielkości dopuszczalnych powierzchni sprzedaży dla usług handlu -do 10 m<sup>2</sup>;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>– w strefach ochrony konserwatorskiej –stanowisk archeologicznych uzgodnienie z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich planowanych budów, prac ziemnych, budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;</li> <li>– zakaz realizacji przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko z wyjątkiem-elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich oraz przedsięwzięć, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu stanu na środowisko;</li> <li>– zakaz budowy masztów dla stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych urządzeń teletransmisyjnych;</li> <li>– zakaz przeznaczania terenu pod składowiska opału i odpadów, złomowiska, handel paliwami i gazem płynnym, usług dla potrzeb motoryzacji;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Wytyczne do planów miejscowych                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>– wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu gminnego lub źródeł indywidualnych, z układem dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych;</li> <li>– przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: <ul style="list-style-type: none"> <li>- przeznaczenie podstawowe terenu,</li> <li>- przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym;</li> </ul> </li> <li>– ustalając przeznaczenie terenu, przebieg dróg oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków;</li> <li>– w planach zagospodarowania, należy określić: <ul style="list-style-type: none"> <li>– które z dopuszczalnych kierunków przeznaczenia mogą być realizowane na danym terenie ze względu na potencjalną uciążliwość dla otoczenia,</li> <li>– warunki lokalizacji kiosków, uwzględniając w szczególności obsługę w</li> </ul> </li> </ul> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>zakresie komunikacji oraz parkowania;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– w zależności od potrzeb - rozgraniczenie terenów przeznaczonych pod inne dopuszczalne funkcje terenów;</li> <li>– hierarchię i parametry lokalnego układu drogowego;</li> <li>– warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego;</li> <li>– warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w zasięgu oddziaływania obiektów i terenów;</li> <li>– dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z analiz istniejącego stanu prawnego i istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej;</li> <li>– warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarach zmeliorowanych;</li> <li>– wymagane sporządzenie planu miejscowego, dla obszarów przestrzeni publicznych..</li> </ul> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>III.2.2.12.</b>                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Symbol terenu i kierunki rozwoju                                                             | <b>KS - tereny obsługi komunikacji samochodowej</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>– tereny obsługi komunikacji samochodowej, a w szczególności: parkingi, w tym parking pakuj i jedź, stacje paliw, stacje obsługi samochodów, pętle autobusowe;</li> <li>– urządzenia budowlane, drogi dojazdowe i wewnętrzne, ścieżki rowerowe;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>– urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb lokalnych;</li> <li>– obiekty małej architektury, usługi towarzyszące służące obsłudze obiektów obsługi komunikacji samochodowej (w szczególności: handel, gastronomia, motel);</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Wytyczne zagospodarowania i użytkowania terenu. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu | <ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10%;</li> <li>– maksymalna powierzchnia zabudowy -40%;</li> <li>– maksymalna wysokość budynków -12 m; nie dotyczy wysokości obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania obiektów;</li> <li>– wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych- Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego- Rozdział VII.7 – Polityka parkingowa;</li> <li>– wielkości dopuszczalnych powierzchni sprzedaży dla usług handlu -do 100 m<sup>2</sup>;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>– zakaz realizacji przedsięwzięć, których oddziaływanie wykracza poza teren do którego prowadzący działalność posiada prawo dysponowania nieruchomością;</li> <li>– zakaz budowy masztów dla stacji bazowych telefonii komórkowej;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Wytyczne do planów miejscowych                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>– wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu gminnego lub źródeł indywidualnych, z układem dróg lokalnych, dojazdowych;</li> <li>– przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: <ul style="list-style-type: none"> <li>- przeznaczenie podstawowe terenu,</li> <li>- przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym;</li> </ul> </li> <li>– ustalając przeznaczenie terenu, przebieg dróg oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska;</li> <li>– w planach zagospodarowania, należy określić: <ul style="list-style-type: none"> <li>– które z dopuszczalnych kierunków przeznaczenia mogą być realizowane na danym terenie,</li> <li>– w zależności od potrzeb - rozgraniczenie terenów przeznaczonych pod inne dopuszczalne funkcje terenów;</li> <li>– warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego;</li> <li>– zasady dopuszczania budowy lub rozbudowy budynków przy granicy;</li> <li>– warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w zasięgu oddziaływania obiektów i terenów;</li> <li>– dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z analiz istniejącego stanu prawnego i istniejącej zabudowy i</li> </ul> </li> </ul> |

|  |                                                                                                                                                                                                          |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej. |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>III.2.2.13.</b>                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Symbol terenu i kierunki rozwoju                                                             | <b>TK - teren tramwaju -kolejki</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>– tereny transportu szynowego wraz z urządzeniami służącymi obsłudze transportu pasażerskiego;</li> <li>– drogi, sieci, obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem obszaru kolejowego;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>– urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb lokalnych i ponadlokalnych;</li> <li>– parkingi i garaże w tym podziemne i wielopoziomowe;</li> <li>– obiekty małej architektury, usługi towarzyszące służące obsłudze podróżnych (w szczególności handel, gastronomia);</li> <li>– dopuszczenie zachowania terenów rolnych i zabudowy zagrodowej;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Wytyczne zagospodarowania i użytkowania terenu. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu | <ul style="list-style-type: none"> <li>– maksymalna wysokość budynków 12 m; nie dotyczy wysokości obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania</li> <li>– wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych- Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego- Rozdział VII.7 – Polityka parkingowa;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>– w strefach ochrony konserwatorskiej –stanowisk archeologicznych uzgodnienie z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich planowanych budów, prac ziemnych, budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;</li> <li>– warunkiem realizacji na terenach zmeliorowanych jest przebudowa lub likwidacja istniejących w obszarze urządzeń melioracyjnych w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych i powierzchniowych z dopuszczalnym przykryciem, przebudową istniejących rowów melioracyjnych lub przeniesienia ich w linie rozgraniczające dróg, pod warunkiem zachowania drożności, jeżeli przeprowadzają wody melioracyjne z terenów sąsiadujących z obszarem planu zgodnie z warunkami technicznych określonymi przez zarządzającego;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Wytyczne do planów miejscowych                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>– wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu gminnego lub źródeł indywidualnych, z układem dróg lokalnych, dojazdowych;</li> <li>– przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: <ul style="list-style-type: none"> <li>- przeznaczenie podstawowe terenu,</li> <li>- przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym;</li> </ul> </li> <li>– ustalając przeznaczenie terenu, przebieg lokalnych dróg oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków;</li> <li>– w planach zagospodarowania, należy określić: <ul style="list-style-type: none"> <li>– które z dopuszczalnych kierunków przeznaczenia mogą być realizowane na danym terenie,</li> <li>– w zależności od potrzeb - rozgraniczenie terenów przeznaczonych pod</li> </ul> </li> </ul> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>inne dopuszczalne funkcje terenów;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego;</li> <li>– warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w zasięgu oddziaływania obiektów i terenów;</li> <li>– dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z analiz istniejącego stanu prawnego i istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej i zabudowy zagrodowej;</li> <li>– warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z zasad ochrony obowiązujących na obszarze WOCHK;</li> <li>– warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarach zmeliorowanych;</li> <li>– należy określić zakazy lub ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu na cele wynikające z uwarunkowań lokalnych w szczególności przepustowości układu drogowego i sąsiedztwa istniejącego zagospodarowania;</li> <li>– należy określić parametry zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy wynikające z ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez kolej</li> </ul> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>III.2.2.14.</b>                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Symbol terenu i kierunki rozwoju                                                             | <b>S, G, Z, L, D tereny dróg publicznych i węzłów komunikacyjnych</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>– tereny dróg publicznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą;</li> <li>– urządzenia budowlane, drogi dojazdowe i wewnętrzne, parkingi, ścieżki rowerowe;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>– urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb lokalnych i ponadlokalnych;</li> <li>– inne obiekty dopuszczone za zgodą zarządcy drogi zgodnie z ustawą o drogach publicznych;</li> <li>– obiekty i urządzenia służące zapewnieniu bezpieczeństwa publicznego;</li> <li>– dopuszczenie zachowania terenów rolnych i zabudowy;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Wytyczne zagospodarowania i użytkowania terenu. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu | <ul style="list-style-type: none"> <li>– dla obiektów obsługi transportu samochodowego: <ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10%;</li> <li>– maksymalna powierzchnia zabudowy -40%;</li> <li>– maksymalna wysokość budynków -12 m; nie dotyczy wysokości obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania;</li> </ul> </li> <li>– wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych- Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego- Rozdział VII.7 – Polityka parkingowa;</li> <li>– wielkości dopuszczalnych powierzchni sprzedaży dla usług handlu -do 50 m<sup>2</sup>;</li> <li>– zachowana zabudowa ustalenia odpowiednio jak dla zabudowy w odpowiedniej strefie;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>– w strefach ochrony konserwatorskiej –stanowisk archeologicznych uzgodnienie z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich planowanych budów, prac ziemnych, budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;</li> <li>– ograniczenia w zagospodarowaniu w strefie wokół drzew pomników przyrody;</li> <li>– w sąsiedztwie obiektów wpisanych do rejestru zabytków i w ewidencji konserwatorskiej przebudowa, rozbudowa i dopuszczenie budowy zgodnie z wytycznymi konserwatora;</li> <li>– zakaz budowy masztów dla stacji bazowych telefonii komórkowej;</li> <li>– warunkiem realizacji dróg na terenach zmeliorowanych jest przebudowa lub likwidacja istniejących w obszarze urządzeń melioracyjnych w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenazowych i powierzchniowych z dopuszczalnym przykryciem, przebudową istniejących rowów melioracyjnych lub przeniesienia ich w linie rozgraniczające dróg, pod warunkiem zachowania drożności, jeżeli przeprowadzają wody melioracyjne z terenów sąsiadujących z obszarem planu zgodnie z warunkami technicznych określonymi przez zarządzającego;</li> </ul> |
| Wytyczne do planów miejscowych                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>– wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu gminnego lub ze źródeł indywidualnych;</li> <li>– przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej:</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- przeznaczenie podstawowe terenu,</li> <li>- przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>– ustalając przeznaczenie terenu oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków;</li> <li>– w planach zagospodarowani, należy określić: <ul style="list-style-type: none"> <li>– linie rozgraniczające dróg w zalewności od funkcji drogi;</li> <li>– zasady zagospodarowania zapewniające ochronę użytkowników dróg i terenu przyległego przed wzajemnym niekorzystnym oddziaływaniem;</li> <li>– które z dopuszczalnych kierunków przeznaczenia mogą być realizowane na danym terenie,</li> <li>– w zależności od potrzeb - rozgraniczenie terenów przeznaczonych pod inne dopuszczalne funkcje terenów;</li> <li>– warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego i kształtowania przestrzeni ogólnodostępnych;</li> <li>– należy określić parametry zabudowy i zagospodarowania terenu oraz inne zasady kształtowania zabudowy wynikające z ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez drogi;</li> <li>– warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z zasad ochrony obowiązujących na obszarze WOCHK;</li> <li>– warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarach zmeliorowanych;</li> </ul> </li> </ul> |

### III.3. Kierunki przeznaczenie i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w obszarach niezurbanizowanych, w tym tereny wyłączone z zabudowy i zagospodarowania lub o ograniczonych możliwościach zabudowy

#### III.3.1. Kierunki przeznaczenia terenów w obszarach niezurbanizowanych:

Na rysunku studium w obszarach niezurbanizowanych wydzielono następujące kategorie terenów:

1. **ZL, ZLL** - tereny leśne i wskazane do zalesienia;
2. **ZP** - tereny zieleni urządzonej, parki, ogrody, zieleńce;
3. **ZPL** - tereny parków leśnych;
4. **ZC** - tereny cmentarzy;
5. **Z** - tereny zieleni o funkcjach ekologicznych w dolinach rzek, tereny zieleni cenne pod względem przyrodniczo – krajobrazowym;
6. **ZD** - tereny ogrodów działkowych;
7. **R** - tereny rolnicze z możliwością realizacji zabudowy zagrodowej;
8. **R1** - tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej – łąki, grunty rolne wyłączone z zabudowy;
9. **RU** - tereny ośrodków obsługi rolnictwa (tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych);
10. **W** - tereny wód powierzchniowych.

#### III.3.2. Kierunki przeznaczenia terenów oraz wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

| III.3.2.1.                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Symbol terenu i kierunki rozwoju                                                             | <b>ZL, ZLL – tereny leśne i wskazane do zalesienia</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>– tereny leśne, w tym związane z gospodarką leśną, zajęte pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, w tym Rezerwat przyrody Młochowski Grąd i Młochowski Łęg oraz pojedyncze drzewa - pomniki przyrody.</li> <li>Jako podstawowe kierunki zagospodarowania tego obszaru przyjmuje się funkcje ochronne i krajobrazowe. Tereny ZL i ZLL stanowią podstawowy element systemu przyrodniczego gminy;</li> <li>– zalesienia gruntów rolnych i zielonych wewnątrz i na obrzeżu kompleksów leśnych;</li> </ul>                                                                                                                                                                                      |
| Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>– gajówki, leśniczówki;</li> <li>– napowietrzne linie energetyczne w istniejących korytarzach i wzdłuż dróg leśnych,</li> <li>– parkingi leśne i urządzenia turystyczne;</li> <li>– podziemne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Wytyczne zagospodarowania i użytkowania terenu. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu | <ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna -95% ;</li> <li>– minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>– w strefach ochrony konserwatorskiej –stanowisk archeologicznych uzgodnienie z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich planowanych prac ziemnych, budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;</li> <li>– zakaz zabudowy i lokowania sieci infrastruktury technicznej w rezerwach przyrody;</li> <li>– zakaz przeznaczania terenu na cele nieleśne;</li> <li>– dopuszczalna lokalizacja obiektów nie może kolidować z funkcją ochronną przyrodniczą i rekreacyjną;</li> <li>– zakaz budowy masztów dla stacji bazowych telefonii komórkowej;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Wytyczne do planów miejscowych                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>– przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić: <ul style="list-style-type: none"> <li>- przeznaczenie podstawowe terenu,</li> <li>- przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym;</li> </ul> </li> <li>– ustalając przeznaczenie terenu oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględnić lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony zabytków;</li> <li>– w planach zagospodarowania, należy określić: <ul style="list-style-type: none"> <li>- warunki oraz zasady zagospodarowania terenu wynikające z zasad</li> </ul> </li> </ul> |



|  |                                                                                                                 |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | ochrony obowiązujących na obszarze WOCHK;<br>– warunki oraz zasady zagospodarowania w obszarach zmeliorowanych. |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>III.3.2.2.</b>                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Symbol terenu i kierunki rozwoju                                                             | <b>ZP – tereny zieleni urządzonej, parki, ogrody, zieleńce</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>– tereny zieleni urządzonej: parki, ogrody, skwery (zieleni publicznej), parki wiejskie z towarzyszącą zabudową, z dopuszczeniem terenowych urządzeń sportu i rekreacji (ścieżki rowerowe, boiska) z małą architekturą, z dopuszczeniem pawilonów ogrodowych, muszli koncertowych, hal sportowo-koncertowych;</li> <li>– parki podworskie;</li> <li>– wody powierzchniowe;</li> <li>– podstawowy kierunek zagospodarowania zieleni urządzonej to ochrona jej powierzchni i form zagospodarowania przed likwidacją;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>– realizacja niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej komunikacji i ochrony środowiska;</li> <li>– urządzenia i obiekty terenowe związane ze sportem i rekreacją, w tym obszary przestrzenie publicznych między innymi dla organizacji plenerowych wydarzeń kulturalnych i społecznych;</li> <li>– zachowanie istniejącej zabudowy bez możliwości jej rozbudowy i realizacji nowych obiektów niezwiązanych z funkcją podstawową;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Wytyczne zagospodarowania i użytkowania terenu. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu | <ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna -70% ;</li> <li>– maksymalna powierzchnia zabudowy -20%;</li> <li>– maksymalna wysokość budynków usługowych-12m z dopuszczeniem dominat i indywidualnie zaprojektowanych budynków usług sportu, kultury;</li> <li>– minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki 3000 m<sup>2</sup>;</li> <li>– wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych- Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego- Rozdział VII.7 – Polityka parkingowa;</li> <li>– drogi wewnętrzne stanowiące dostęp do zabudowy usługowej - 10m w liniach rozgraniczających;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                    |
| Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>– w strefach ochrony konserwatorskiej –stanowisk archeologicznych uzgodnienie z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich planowanych prac ziemnych, budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;</li> <li>– ograniczenia w zagospodarowaniu w strefie wokół drzew pomników przyrody;</li> <li>– parki podworskie w Młochowie i Rozalinie wpisane do rejestru zabytków-przebudowa, rozbudowa i dopuszczenie budowy zgodnie z wytycznymi konserwatora;</li> <li>– obiekty w ewidencji konserwatorskiej przebudowa, rozbudowa i dopuszczenie budowy zgodnie z wytycznymi konserwatora;</li> <li>– dopuszczalna lokalizacja obiektów nie może kolidować z funkcją ochronną przyrodniczą i rekreacyjną;</li> <li>– zakaz budowy masztów dla stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych urządzeń teletransmisyjnych;</li> </ul> |
| Wytyczne do planów miejscowych                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>– zakaz zabudowy w obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;</li> <li>– wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu gminnego lub</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|

|                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>III.3.2.3.</b>                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Symbol terenu i kierunki rozwoju                                                             | <b>ZPL – tereny parków leśnych</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>– tereny leśne, w tym dawny cmentarz Żydowski w Kajetanach, dawne parki podworskie w Wolicy (dawny Paszków) w Młochowie (dawne Bieliny, w Nadarzynie obok stadionu). Jako podstawowe kierunki zagospodarowania tego obszaru przyjmuje się funkcje ochronne i krajobrazowe ze względu;</li> <li>– wody powierzchniowe -stawy;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>– urządzona zieleń parkowa;</li> <li>– urządzenia i obiekty terenowe związane ze sportem i rekreacją, obiekty małej architektury, miejsce pamięci, pomniki;</li> <li>– zachowanie istniejącej zabudowy;</li> <li>– podziemne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb lokalnych;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Wytyczne zagospodarowania i użytkowania terenu. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu | <ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna -95% ;</li> <li>– zachowanie w wyznaczonych w Studium granicach;</li> <li>– zachowanie obiektów w ewidencji konserwatora;</li> <li>– odbudowa budynku dworu w Wolicy (dawny Paszków)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>– ograniczenia w zagospodarowaniu w strefie wokół drzew pomników przyrody;</li> <li>– parki podworskie w Wolicy (dawny Paszków) w Młochowie (dawne Bieliny) przebudowa, rozbudowa i dopuszczenie odbudowy budynków zgodnie z wytycznymi konserwatora;</li> <li>– dopuszczalna lokalizacja obiektów nie może kolidować z funkcją ochronną przyrodniczą i rekreacyjną;</li> <li>– zakaz przeznaczania terenu na cele nieleśne;</li> <li>– zakaz budowy masztów dla stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych urządzeń teletransmisyjnych;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Wytyczne do planów miejscowych                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>– przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić: <ul style="list-style-type: none"> <li>- przeznaczenie podstawowe terenu,</li> <li>- przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym;</li> </ul> </li> <li>– ustalając przeznaczenie terenu oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków;</li> <li>– w planach zagospodarowania, należy określić: <ul style="list-style-type: none"> <li>– warunki oraz zasady zagospodarowania terenu wynikające z zasad ochrony obowiązujących na obszarze WOCHK;</li> <li>– obowiązkowe sporządzenie planu miejscowego dla obszaru przestrzeni publicznej.</li> </ul> </li> </ul> |

|                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>III.3.2.4.</b>                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Symbol terenu i kierunki rozwoju                                                             | <b>ZC – tereny cmentarzy</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu                                                     | – tereny cmentarzy wraz z towarzyszącymi obiektami i urządzeniami związanymi z pochówkiem zmarłych: w Nadarzynie, Woli Krakowiańskiej i Kostowcu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu                                                   | – obiekty i urządzenia niezbędne ze względów funkcjonalnych (w szczególności: kaplica cmentarna, grobowce, pomniki, dom pogrzebowy, budynki administracji cmentarza), urządzenia budowlane i infrastruktury technicznej oraz ochrony środowiska dla potrzeb cmentarza lub potrzeb lokalnych, parking, zieleń urządzona, obiekty małej architektury;<br>– zakłady kamieniarskie, obiekty handlowe;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Wytyczne zagospodarowania i użytkowania terenu. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu | – minimalna powierzchnia biologicznie czynna -20% ;<br>– maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%;<br>– maksymalna wysokość budynku kaplicy -8 m z dopuszczeniem dominanty dzwonnicy-wieży;<br>– maksymalna wysokość budynków gospodarczych, w tym obiektu recepcyjno-administracyjnego) lub zakładów kamieniarskich 6m;<br>– obiekty handlowe do 20m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;<br>– zachowanie w wyznaczonych w Studium granicach;<br>– projektowanie cmentarzy jako założeń parkowych z nasadzeniami szpalerowymi zieleni wysokiej izolującej wzdłuż ogrodzenia terenu oraz wzdłuż głównych alei powierzchnie grzebalne oraz kolumbaria zgodnie z przepisami odrębnymi;<br>– wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych- Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego- Rozdział VII.7 – Polityka parkingowa;                                      |
| Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu                                                       | – zachowanie wymagań dotyczących stref ochrony sanitarnej wokół cmentarzy 50m od jego granic i 150 m od jego granic oraz warunki prowadzenia pochówków wynikających z przepisów odrębnych;<br>– zachowanie uwarunkowań dla części cmentarza w Nadarzynie wskazanej do ochrony;<br>– dopuszczalna lokalizacja obiektów nie może kolidować z funkcją ochronną przyrodniczą;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Wytyczne do planów miejscowych                                                               | – wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, oświetlenie z systemu gminnego;<br>– przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej:<br>– przeznaczenie podstawowe terenu,<br>– przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym;<br>– należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury;<br>– w planach zagospodarowania, należy określić:<br>– warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego;<br>– dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | wynikające z analiz istniejącego stanu prawnego i istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni terenu, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej;<br>– warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z zasad ochrony obowiązujących na obszarze WOCHK. |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>III.3.2.5.</b>                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Symbol terenu i kierunki rozwoju                                                   | <b>Z – tereny zieleni o funkcjach ekologicznych w dolinach rzek, tereny zieleni cenne pod względem przyrodniczo - krajobrazowym</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu                                           | – tereny zieleni naturalnej nieurządzonej, stanowiące biologiczną obudowę rzek, cieków i rowów: użytki zielone, zbiorniki małej retencji, stawy hodowlane, nasadzenia nadwodne, nieużytki. Są to elementy uzupełniające system przyrodniczy gminy o znaczeniu lokalnym;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu                                         | – terenowe urządzenia rekreacji (ścieżki rowerowe, trawiaste boiska);<br>– mała architektura;<br>– urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb lokalnych i ponadlokalnych, drogi eksploatacyjne;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Wytyczne zagospodarowania i użytkowania terenu. Parametry zabudowy i zagosp.terenu | – minimalna powierzchnia biologicznie czynna -95% ;<br>– zachowanie, co najmniej w wyznaczonych w Studium granicach;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu                                             | – w strefach ochrony konserwatorskiej –stanowisk archeologicznych uzgodnienie z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich planowanych prac ziemnych, budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;<br>– dopuszczalne zagospodarowanie nie może kolidować z funkcją ochronną;<br>– zakaz lokowania składowisk odpadów;<br>– nakazuje się zachowanie tej części systemu, która przeprowadza wody melioracyjne z terenów czasowo zachowanych jako rolne, a sąsiadujących z obszarem planu;<br>– zakaz budowy masztów dla stacji bazowych telefonii komórkowej;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Wytyczne do planów miejscowych                                                     | – zakaz zabudowy ze względu na położenie w obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;<br>– przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej:<br>- przeznaczenie podstawowe terenu,<br>- przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym;<br>– ustalając przeznaczenie terenu, przebieg dróg oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków;<br>– w planach zagospodarowania, należy określić:<br>– dopuszczalne parametry zagospodarowania terenu wynikające z analiz istniejącego stanu prawnego i istniejącego zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej;<br>– warunki oraz zasady zagospodarowania terenu wynikające z zasad ochrony obowiązujących na obszarze WOCHK;<br>– wymagane sporządzenie planu miejscowego, jeżeli zmiana zagospodarowania obejmuje wyłączenie z produkcji rolnej gruntów, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. |

|                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>III.3.2.6.</b>                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Symbol terenu i kierunki rozwoju                                                             | <b>ZD – tereny ogrodów działkowych</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu                                                     | – tereny ogrodów działkowych – urządzenia użyteczności publicznej, służące zaspokajaniu wypoczynkowych, rekreacyjnych i innych potrzeb socjalnych oraz działki do prowadzenia upraw ogrodniczych na własne potrzeby, a także podniesienie standardów ekologicznych otoczenia;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu                                                   | – obiekty i urządzenia niezbędne ze względów funkcjonalnych (w szczególności: altanki, dom ogrodowy, usługi handlu);<br>– urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb terenu, potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Wytyczne zagospodarowania i użytkowania terenu. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu | – minimalna liczba działek w ogrodzie-50;<br>– maksymalna powierzchnia altanki 25m <sup>2</sup> powierzchni zabudowy;<br>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna ogrodu-70% ;<br>– maksymalna powierzchnia zabudowy w ogrodzie – 20%;<br>– maksymalna wysokość altanek - 4m przy dachach płaskich i 5m przy dachach skośnych;<br>– maksymalna wysokość domu ogrodowego i usług handlu 5m;<br>– obiekt handlowy do 20m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;<br>– maksymalna powierzchnia działek 300-500m <sup>2</sup> ;<br>– zachowanie terenów ZD w wyznaczonych w Studium granicach;<br>– zagospodarowanie ogrodów jako założeń parkowych z nasadzeniami szpalerowymi zieleni wysokiej izolującej wzdłuż ogrodzenia terenu oraz wzdłuż głównych alei ze stawami, oczkami wodnymi i wodami płynącymi;<br>– wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych- Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego- Rozdział VII.7 – Polityka parkingowa; |
| Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu                                                       | – ogrody działkowe podlegają ochronie na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;<br>– zakaz budowy masztów dla stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych urządzeń teletransmisyjnych;<br>– zakaz przeznaczania terenu pod składowiska opału i odpadów, złomowiska, handel paliwami i gazem płynnym, usług dla potrzeb motoryzacji;<br>– nakazuje się zachowanie tej części systemu, która przeprowadza wody melioracyjne z terenów czasowo zachowanych jako rolne, a sąsiadujących z obszarem planu;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Wytyczne do planów miejscowych                                                               | – wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, energię elektryczną, kanalizację, oświetlenie z systemu gminnego ;lub ze źródeł indywidualnych;<br>– przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej:<br>- przeznaczenie podstawowe terenu,<br>- przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym;<br>– ustalając przeznaczenie terenu należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków;<br>– w planach zagospodarowania, należy określić:<br>– warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego;                                          |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>– dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z analiz istniejącego stanu prawnego i istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej;</li> <li>– warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z zasad ochrony obowiązujących na obszarze WOCHK.</li> </ul> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>III.3.2.7.</b>                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Symbol terenu i kierunki rozwoju                                                             | <b>R – tereny rolnicze z możliwością realizacji zabudowy zagrodowej</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>– tereny użytkowane rolniczo;</li> <li>– zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych: budynki mieszkalne oraz inne budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu;</li> <li>– urządzenia budowlane dla potrzeb zabudowy zagrodowej, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb upraw rolniczych, zabudowy zagrodowej;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>– dopuszczenie usług agroturystyki;</li> <li>– dopuszczenie obiektów dla ośrodków obsługi rolnictwa;</li> <li>– urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych;</li> <li>– drogi wewnętrzne, eksploatacyjne;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Wytyczne zagospodarowania i użytkowania terenu. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu | <ul style="list-style-type: none"> <li>– lokowanie nowej zabudowy zagrodowej wzdłuż wykształconych ciągów komunikacyjnych bez rozdrabniania rolniczej przestrzeni produkcyjnej;</li> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna -70% ;</li> <li>– maksymalna powierzchnia zabudowy -30%;</li> <li>– maksymalna wysokość budynków mieszkalnych -12m;</li> <li>– maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych 12m;</li> <li>– budynki mieszkalne wolno stojące maksymalnie z dwoma lokalami mieszkalnymi;</li> <li>– minimalna powierzchnia działki dla nowej zabudowy zagrodowej 1ha;</li> <li>– minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>– wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych- Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego- Rozdział VII.7 – Polityka parkingowa;</li> <li>– drogi wewnętrzne stanowiące dostęp do zabudowy - 8m w liniach rozgraniczających;</li> <li>– ochrona istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych oraz wprowadzenie nowych zadrzewień o funkcjach glebochronnych;</li> <li>– utrzymanie istniejących użytków zielonych;</li> <li>– ochrona układu hydrograficznego kanałów i rowów melioracyjnych;</li> </ul> |
| Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>– w strefach ochrony konserwatorskiej –stanowisk archeologicznych uzgodnienie z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich planowanych prac ziemnych, budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;</li> <li>– ograniczenia w zagospodarowaniu w strefie wokół drzew pomników przyrody;</li> <li>– zakaz realizacji przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko poza terenem do którego prowadzący działalność posiada prawo dysponowania;</li> <li>– na terenach z przewagą zabudowy kwalifikacja terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jako tereny zabudowy zagrodowej;</li> <li>– zakaz budowy masztów dla stacji bazowych telefonii komórkowej;</li> <li>– zakaz lokalizacji obiektów nie związanych z produkcją rolniczą;</li> <li>– nakazuje się zachowanie tej części systemu melioracyjnego, która przeprowadza wody melioracyjne z terenów czasowo zachowanych jako rolne, a sąsiadujących z obszarem planu;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wytyczne do planów miejscowych | <ul style="list-style-type: none"> <li>– zakaz zabudowy w obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;</li> <li>– wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu gminnego lub źródeł indywidualnych, z układem dróg wewnętrznych;</li> <li>– przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić: <ul style="list-style-type: none"> <li>- przeznaczenie podstawowe terenu,</li> <li>- przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym;</li> </ul> </li> <li>– ustalając przeznaczenie terenu należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków;</li> <li>– w planach zagospodarowania, należy określić: <ul style="list-style-type: none"> <li>– w zależności od potrzeb - rozgraniczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową;</li> <li>– hierarchię i parametry lokalnego układu drogowego;</li> <li>– warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego;</li> <li>– warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w zasięgu oddziaływania obiektów i terenów;</li> <li>– dopuszczalne parametry zabudowy zagrodowej i zagospodarowania terenu wynikające z analiz istniejącego stanu prawnego i istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek;</li> <li>– warunki oraz zasady zagospodarowania terenu wynikające z zasad ochrony obowiązujących na obszarze WOCHK.</li> </ul> </li> </ul> |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>III.3.2.8.</b>                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Symbol terenu i kierunki rozwoju                                                             | <b>R1 – tereny</b> rolniczej przestrzeni produkcyjnej – łąki, grunty rolne wyłączone z zabudowy;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>– tereny użytkowane rolniczo- użytki zielone, sady, grunty orne;</li> <li>– urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb upraw rolniczych</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>– urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych;</li> <li>– drogi wewnętrzne, drogi eksploatacyjne, ścieżki rowerowe;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Wytyczne zagospodarowania i użytkowania terenu. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu | <ul style="list-style-type: none"> <li>– ochrona istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych oraz wprowadzenie zadrzewień nowych glebochronnych;</li> <li>– utrzymanie istniejących użytków zielonych;</li> <li>– ochrona układu hydrograficznego kanałów i rowów melioracyjnych;</li> <li>– powierzchnia nowowydzielanej działki zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>– oraz ochrona terenów przed zainwestowaniem nierolniczym i degradacją sanitarną;</li> <li>– w strefach ochrony konserwatorskiej –stanowisk archeologicznych uzgodnienie z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich planowanych prac ziemnych, budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;</li> <li>– ograniczenia w zagospodarowaniu w strefie wokół drzew pomników przyrody;</li> <li>– zakaz budowy masztów dla stacji bazowych telefonii komórkowej, innych urządzeń teletransmisyjnych oraz zabudowy zagrodowej;</li> <li>– „zachowanie дренаżu rolniczego na terenach zmeliorowanych dla odwodnienia terenów rolniczych, a realizacja sieci infrastruktury technicznej zgodnie z warunkami technicznych określonymi przez zarządzającego;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                |
| Wytyczne do planów miejscowych                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>– przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić: <ul style="list-style-type: none"> <li>- przeznaczenie podstawowe terenu,</li> <li>- przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym;</li> </ul> </li> <li>– ustalając przeznaczenie terenu oraz zasady podziału na działki należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków;</li> <li>– w planach zagospodarowania, należy określić: <ul style="list-style-type: none"> <li>– zasady zagospodarowania terenu w zasięgu oddziaływania obiektów i terenów;</li> <li>– warunki oraz zasady zagospodarowania terenu wynikające z zasad ochrony obowiązujących na obszarze WOCHK.</li> </ul> </li> </ul> |



|                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>III.3.2.9.</b>                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Symbol terenu i kierunki rozwoju                                                             | <b>RU – tereny ośrodków obsługi rolnictwa</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>– budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu dla obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;</li> <li>– urządzenia budowlane dla potrzeb zabudowy ośrodka, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb zabudowy;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>– dopuszczenie usług agroturystyki;</li> <li>– urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych;</li> <li>– drogi wewnętrzne, ścieżki rowerowe;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Wytyczne zagospodarowania i użytkowania terenu. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu | <ul style="list-style-type: none"> <li>– lokowanie nowej zabudowy w terenach wyznaczonych w Studium;</li> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna -20% ;</li> <li>– maksymalna powierzchnia zabudowy -80%;</li> <li>– maksymalna wysokość budynków 12m;</li> <li>– zachowanie terenu RU w granicach wyznaczonych w Studium;</li> <li>– wskaźniki prognozowanych miejsc postojowych- Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego- Rozdział VII.7 – Polityka parkingowa;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>– zakaz realizacji przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko poza terenem do którego prowadzący działalność posiada prawo dysponowania;</li> <li>– zakaz lokowania masztów dla stacji bazowych telefonii komórkowej;</li> <li>– zakaz lokalizacji obiektów nie związanych z produkcją rolniczą;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Wytyczne do planów miejscowych                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>– wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu gminnego lub źródeł indywidualnych, z układem dróg wewnętrznych;</li> <li>– przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić: <ul style="list-style-type: none"> <li>- przeznaczenie podstawowe terenu,</li> <li>- przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym;</li> </ul> </li> <li>– ustalając przeznaczenie terenu należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków;</li> <li>– w planach zagospodarowania, należy określić: <ul style="list-style-type: none"> <li>– w zależności od potrzeb - rozgraniczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;</li> <li>– hierarchię i parametry lokalnego układu drogowego;</li> <li>– warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego;</li> <li>– warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w zasięgu oddziaływania obiektów i terenów;</li> <li>– dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z analiz istniejącego stanu prawnego i istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej;</li> <li>– warunki oraz zasady zagospodarowania w obszarach zmeliorowanych.</li> </ul> </li> </ul> |

|                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>III.3.2.10.</b>                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Symbol terenu i kierunki rozwoju                                                             | <b>W – tereny wód powierzchniowych</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu                                                     | – tereny wód powierzchniowych-wody płynące i stojące z biologiczną obudową. Jako podstawowe kierunki zagospodarowania przyjmuje się funkcje ochronne zachowujące układ ciągłości ekologicznej systemu przyrodniczego gminy;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>– realizacja urządzeń służących retencji;</li> <li>– sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Wytyczne zagospodarowania i użytkowania terenu. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu | – minimalna powierzchnia biologicznie czynna -95% ;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ochrona przed zasypywaniem i zanieczyszczaniem;</li> <li>- zakaz budowy masztów dla stacji bazowych telefonii komórkowej;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Wytyczne do planów miejscowych                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>– przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić: <ul style="list-style-type: none"> <li>- przeznaczenie podstawowe terenu,</li> <li>- przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym;</li> </ul> </li> <li>– w planach zagospodarowania należy określić: <ul style="list-style-type: none"> <li>– warunki oraz zasady zagospodarowania terenu wynikające z zasad ochrony obowiązujących na obszarze WOCHK.</li> </ul> </li> </ul> |

### III. 4. Bilans dotyczący zagospodarowania oraz użytkowania terenów

#### III.4.1. Bilans terenów według stref struktury funkcjonalno – przestrzennej

| Strefy o przeważającej funkcji                 | Symbol terenu na rysunku Studium | Kierunek przeznaczenia terenu                                                                                                                                     | Powierzchnia |            |
|------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------|
|                                                |                                  |                                                                                                                                                                   | pow. ha*     | % pow. gm. |
| TERENY ZURBANIZOWANE - INTENSYWNEJ URBANIZACJI |                                  |                                                                                                                                                                   |              |            |
| mieszkania                                     | M-1                              | tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, w tym usług publicznych                                                                                     | 38           | 0,52       |
|                                                | M-2                              | tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, w tym usług publicznych                                                                                     | 3286         | 44,76      |
|                                                | M-3 i M                          | tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej i usług, w tym usług publicznych                                                                        | 236          | 3,21       |
|                                                |                                  |                                                                                                                                                                   | 3560         | 48,49      |
|                                                |                                  |                                                                                                                                                                   |              |            |
| usługowa                                       | KP                               | tereny placów                                                                                                                                                     | 2            | 0,03       |
|                                                | C                                | tereny zabudowy wielofunkcyjnej – Centrum Nadarzyna                                                                                                               | 14           | 0,19       |
|                                                | U                                | tereny usług (w tym usług publicznych, w szczególności: usług oświaty, nauki, sportu, kultury i kultu religijnego, rekreacji, turystyki, administracji, zdrowia); | 138          | 1,88       |
|                                                |                                  |                                                                                                                                                                   | 154          | 2,10       |
|                                                |                                  |                                                                                                                                                                   |              |            |
| obsługa techniczna                             | IT                               | tereny infrastruktury technicznej                                                                                                                                 | 20           | 0,27       |
|                                                | TK, S, G, Z, L, D                | teren tramwaju- kolejki, tereny dróg publicznych i węzłów komunikacyjnych                                                                                         | 377          | 5,14       |
|                                                | ZC                               | tereny cmentarzy                                                                                                                                                  | 8            | 0,11       |
|                                                |                                  |                                                                                                                                                                   | 405          | 5,52       |
|                                                |                                  |                                                                                                                                                                   |              |            |
| strefa aktywności                              | AG-1                             | tereny aktywności gospodarczej –usług, produkcji, składów, magazynów                                                                                              | 469          | 6,39       |



|                                                        |                |                                                                                                               |                |              |
|--------------------------------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|
| <b>gospodarczej</b>                                    | <b>AG-2</b>    | tereny aktywności gospodarczej – obiektów magazynowo – logistycznych                                          | <b>113</b>     | <b>1,54</b>  |
|                                                        | <b>KS</b>      | tereny obsługi komunikacji samochodowej                                                                       | <b>5</b>       | <b>0,07</b>  |
|                                                        |                |                                                                                                               | <b>587</b>     | <b>8,00</b>  |
| <b>TERENY ZURBANIZOWANE - OGRANICZONEJ URBANIZACJI</b> |                |                                                                                                               |                |              |
|                                                        | <b>M-4</b>     | tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z gruntem leśnym                                    | <b>142</b>     | <b>1,93</b>  |
|                                                        |                |                                                                                                               | <b>142</b>     | <b>1,93</b>  |
| <b>TERENY NIEZURBANIZOWANE - OTWARTE</b>               |                |                                                                                                               |                |              |
| <b>tereny z ograniczonym zainwestowaniem</b>           | <b>ZP</b>      | tereny zieleni urządzonej, w tym parki i ogrody                                                               | <b>49</b>      | <b>0,67</b>  |
|                                                        | <b>ZD</b>      | tereny ogrodów działkowych                                                                                    | <b>102</b>     | <b>1,39</b>  |
|                                                        | <b>R</b>       | tereny rolnicze z rozproszoną zabudową zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich            | <b>743</b>     | <b>10,12</b> |
|                                                        | <b>RU</b>      | tereny ośrodków obsługi rolnictwa (tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich) | <b>5</b>       | <b>0,07</b>  |
|                                                        |                |                                                                                                               | <b>899</b>     | <b>12,25</b> |
| <b>tereny wyłączone z zabudowy</b>                     | <b>ZL, ZLL</b> | tereny leśne i doleśień                                                                                       | <b>1164</b>    | <b>15,85</b> |
|                                                        | <b>Z -PL</b>   | tereny parków leśnych                                                                                         | <b>11</b>      | <b>0,15</b>  |
|                                                        | <b>Z</b>       | tereny zieleni o funkcjach ekologicznych                                                                      | <b>88</b>      | <b>1,20</b>  |
|                                                        | <b>R-1</b>     | tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej                                                                     | <b>197</b>     | <b>2,68</b>  |
|                                                        | <b>W</b>       | tereny wód powierzchniowych                                                                                   | <b>134</b>     | <b>1,82</b>  |
|                                                        |                |                                                                                                               | <b>1594</b>    | <b>21,70</b> |
| <b>TERENY OGÓŁEM</b>                                   |                |                                                                                                               | <b>7341,32</b> | <b>100%</b>  |
| * Powierzchnie terenów z dokładnością do 1ha           |                |                                                                                                               |                |              |

### III. 4.2. Tereny otwarte

Kierunki zagospodarowania terenów otwartych obejmują:

- ochronę przed zmianą sposobu użytkowania gruntów rolnych o relatywnie wysokim potencjale produkcyjnym, oznaczonych symbolem R1, o łącznej powierzchni 197ha, co stanowi 2,68% powierzchni ogólnej gminy;
- ochronę przed zainwestowaniem terenów zieleni o funkcjach ekologicznych, oznaczonych symbolem Z, których łączna powierzchnia zajmuje 88ha, co stanowi 1,20% powierzchni ogólnej gminy;
- ochronę przed zainwestowaniem terenów leśnych, oznaczonych symbolem ZL, ZLL, o łącznej powierzchni 1164ha, co stanowi 15,85 % powierzchni ogólnej gminy;
- ochronę przed zainwestowaniem terenów leśnych i zadrzewionych, jako parków leśnych oznaczonych symbolem ZPL, o łącznej powierzchni 11ha, co stanowi 0,15 % powierzchni ogólnej gminy;
- ochronę przed zainwestowaniem terenów wód powierzchniowych, oznaczonych symbolem W, o łącznej powierzchni 134ha, co stanowi 1,82 % powierzchni ogólnej gminy;
- zwiększanie powierzchni terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolem ZP, o łącznej powierzchni 49ha, co stanowi 0,67 ha powierzchni ogólnej gminy;
- zachowanie bez zmiany przeznaczenia terenów, takich jak ogródki działkowe, oznaczonych symbolem ZD, o łącznej powierzchni 102 ha, co stanowi 1,39 % powierzchni ogólnej gminy;
- zachowanie bez zmiany przeznaczenia terenów, takich jak tereny rolnicze z rozproszoną zabudową zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, oznaczonych symbolem R, o łącznej powierzchni 743ha i tereny ośrodków obsługi rolnictwa (tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich o łącznej powierzchni 5ha, co stanowi łącznie 10,19 % powierzchni ogólnej gminy.

### III. 4.3. Tereny zurbanizowane

#### III. 4.3.1. Strefa mieszkaniowa

Obejmuje tereny, które zgodnie z polityką przestrzenną gminy są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową z usługami. Jest to strefa wielofunkcyjna. Polityka przestrzenna dopuszcza na terenach mieszkaniowych usługi odpowiednio do charakteru zabudowy: jako wbudowane usługi towarzyszące, usługi komercyjne lub publiczne oraz usługi inne. Na terenach tych mogą powstać nowe miejsca pracy.

Tereny te zawarte są w obszarach oznaczonych symbolami:

- M – 1 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, w tym usług publicznych;
- M – 2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, w tym usług publicznych;
- M - 3, M - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej i usług, w tym usług publicznych;
- M-4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z gruntem leśnym.

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna może być realizowana na zasadach zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Na części terenów M-1 zabudowa może być realizowana po przeprowadzeniu zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Są to tereny położone w Wolicy (d. Paszków) w Kajetanach i Walendowie (d. PGR Walendów). Łączna powierzchnia terenów M-1 zajmuje ok. 38ha, co stanowi 0,52% powierzchni ogólnej gminy.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna M -2 może być realizowana zarówno na zasadach zorganizowanej jak i indywidualnej działalności inwestycyjnej. Na części terenów M-2 zabudowa może być realizowana po sporządzeniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Są to tereny

pod nową zabudowę położone w Kajetanach, Woli Krakowiańskiej wymagające zgody na przeznaczenia na cele nierolnicze terenów rolnych.

Na części terenów M-2 zabudowa może być realizowana po przeprowadzeniu zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Są to tereny położone w Walendowie, Kajetanach, Ruścu, Parolach, Starej Wsi, Urzucie, Młochowie, a przede wszystkich w Krakowianach i Woli Krakowiańskiej. Tereny pod nową zabudowę wymagają przeznaczenia na cele nierolnicze terenów rolnych oraz w wielu przypadkach scalenia istniejących działek geodezyjnych i podziału na działki budowlane.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna M -3 i M może być realizowana zarówno na zasadach zorganizowanej jak indywidualnej działalności inwestycyjnej. Na części terenów M-3 zabudowa może być realizowana po sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Są to tereny pod nową zabudowę położone w Strzeniówce nie wymagające przeznaczenia na cele nierolnicze.

Łączna powierzchnia terenów M-2, M-3 i M zajmuje ok. 3522ha, co stanowi 47,97% powierzchni ogólnej gminy.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach z gruntem leśnym M - 4 może być realizowana zarówno na zasadach zorganizowanej jak indywidualnej działalności inwestycyjnej. Tereny M-4 zajmują w gminie 142ha, co stanowi 1,93% powierzchni ogólnej gminy. Na części terenów M-4 zabudowa może być realizowana po sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub po przeprowadzeniu zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Są to tereny pod nową zabudowę lub tereny na których dalsze inwestowanie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne. Tereny M -4 położone są w Strzeniówce, Wolicy, Kajetanach, Nadarzynie, Starej Wsi, Urzucie, Rozalinie, Ruścu, Woli Krakowiańskiej.

Łączna powierzchnia terenów mieszkaniowych zajmuje 3702 ha, co stanowi 50,42% powierzchni ogólnej gminy.

### III. 4.3.2. Strefa usługowa.

W Studium wyznacza się tereny rozwoju zabudowy usługowej. Zabudowa może być realizowana zarówno jako usługi publiczne jak i usługi komercyjne przez indywidualne podmioty.

Usługi mogą być realizowane w Centrum gminy, w Centrach wspomagających, w centrach miejscowości z przeważającą zabudową mieszkaniową..

Tereny te zawarte są w obszarach oznaczonych symbolami:

- C – tereny zabudowy wielofunkcyjnej –centrum Nadarzyna;
- U - tereny usług, w tym usług publicznych, w szczególności: usług oświaty, nauki, sportu, kultury i kultu religijnego, rekreacji, turystyki, administracji, zdrowia;
- KP –tereny placów.

Wyznacza się obszar pod wielofunkcyjne centrum usługowe „Maximus” w Wolicy (d. Paszków).

Gmina Nadarzyn w wyniku zachodzących zmian przekształca się z gminy wiejskiej w wielofunkcyjny, zurbanizowany zespół podmiejski, w którym rozwijać się będą ośrodki usług lokalnych i ponadlokalnych, w których powstawać będą nowe miejsca pracy.

Łączna powierzchnia terenów zajmuje 154ha, co stanowi 2,10% powierzchni ogólnej gminy.

### III. 4.3.3. Strefa aktywności gospodarczej

Obejmuje tereny, które zgodnie z polityką przestrzenną gminy stanowią podstawę rozwoju gminy i których główną funkcją jest zwiększenie liczby miejsc pracy w skali lokalnej oraz dla zurbanizowanego Pasma Zachodniego.

Strefa aktywności gospodarczej obejmuje tereny:

- AG- 1 tereny– usług, produkcji, składów, magazynów;
- AG- 2 tereny obiektów magazynowo – logistycznych;
- KS - tereny obsługi komunikacji samochodowej.

Łączna powierzchnia terenów zajmuje 587ha, co stanowi 8,0% powierzchni ogólnej gminy.

W wymienionych wyżej obszarach znajdują się tereny, na których również możliwy będzie rozwój nowych inwestycji. Rozmieszczenie nowych terenów proponowanych do zagospodarowania spełnia kryteria optymalnej powierzchni terenów i dostępności komunikacyjnej.

Priorytetowym obszarem rozwoju inwestycji produkcyjno-usługowych są tereny wzdłuż Trasy Katowickiej i Paszkowianki.

### III. 4.3.4. Prognoza przekształceń demograficznych

W 1997 - 2009 gmina Nadarzyn należała do jednej z najszybciej rozwijających się gmin pod względem liczby mieszkańców w województwie mazowieckim. Zaludnienie gminy zwiększa się w wyniku migracji, ponieważ przyrost naturalny jest w gminie ujemny.

Dynamikę wzrostu prezentuje poniższe zestawienie:

|                                   | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005  | 2006  | 2007  | 2008  | 2009  |
|-----------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Dyna<br>mika<br>wzro<br>stu<br>MK | 7505 | 7584 | 7832 | 8444 | 9248 | 9393 | 9592 | 9863 | 10140 | 10362 | 10559 | 10743 | 11265 |
|                                   |      | 79   | 248  | 612  | 804  | 145  | 199  | 271  | 271   | 277   | 222   | 197   | 522   |

Jak wynika z powyższego zestawienia, średni roczny przyrost liczby mieszkańców kształtuje się na poziomie ponad 300 osób.

Ze względu na bardzo dobrą lokalizację (bliskość Warszawy), wartości krajobrazu przyrodniczego, cenę ziemi (w porównaniu z Warszawą), infrastrukturę techniczną i społeczną, Gmina Nadarzyn jest predestynowana do rozwoju funkcji mieszkaniowej. Dlatego liczbę ludności obliczono jako maksymalną chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, co nie oznacza, że liczba ta zostanie osiągnięta w przyjętym okresie obowiązywania niniejszego Studium.

Maksymalna chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wynosi- 80 500 MK

| FUNKCJA       | POWIERZCHNIA TERENU PRZEZNACZONA POD ZABUDOWĘ -HA | PRZYJĘTE WSKAŹNIKI                                                                   | OBLICZONA LICZBA MIESZKAŃCÓW- MK |
|---------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>M-1</b>    | <b>38</b>                                         | 1lokal/60m <sup>2</sup> /3MK ; działka pod budynek wielorodzinny 2000 m <sup>2</sup> | 11 000                           |
| <b>M-2</b>    | <b>3286</b>                                       | 1200 m <sup>2</sup> /działkę pod budynek/ 3MK                                        | 65 000                           |
| <b>M-3, M</b> | <b>236</b>                                        | 2000 m <sup>2</sup> /działkę pod budynek/ 3MK                                        | 2 800                            |
| <b>M-4</b>    | <b>142</b>                                        | 2000 m <sup>2</sup> /działkę pod budynek/ 3MK                                        | 1700                             |

Urbanizacja jest procesem wieloletnim i przebiega wieloetapowo, w związku z tym w zestawieniu powyżej przedstawionym przewidywany przyrost ludności określono przyjmując maksymalny stopień założonego wykorzystania rezerw pod budownictwo mieszkaniowe określonych w niniejszym Studium. Datę końcową prognozy- 2020 rok- przyjęto zgodnie ze Strategią Gminy.

Zgodnie z przyjętą zasadą, że zaludnienie gminy zwiększa się w wyniku migracji, sformułowano wariantową prognozę rozwoju ludności (pomigracyjną) do 2020 r. Przyjęto dwa warianty rozwoju ludności:

1. Wariant umiarkowanego rozwoju demograficznego (kontynuacja migracji względem poprzedniego roku około 500 osób rocznie) na poziomie 17 000 MK.  
Wariant ten przewiduje częściowe wypełnienie terenów zabudowy.
2. Wariant dynamicznego rozwoju demograficznego (dwukrotny przyrost migracji z poziomu 2009 r.) na poziomie 25 00MK. Wariant ten również przewiduje tylko częściowe wypełnienie terenów zabudowy.

## IV. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW USŁUG, W TYM USŁUG PUBLICZNYCH

### IV.1. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

W celu prawidłowej obsługi obszaru gminy z zakresu usług publicznych (usług oświaty, zdrowia, opieki społecznej, kultury), ogólnodostępnej zieleni z terenami wypoczynku i sportu, dla nowych terenów wskazanych do rozwoju funkcji mieszkaniowej usługowej przyjmuje się poniższe wskaźniki. Posługując się nimi przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy projektować usługi celu publicznego szczebla lokalnego, na terenach wskazanych do zainwestowania, przy czym należy je traktować jako najbardziej pożądaną kierunek rozwoju z możliwością odstępstw w przypadkach uzasadnionych (m.in. inne wskazania wynikające z prognoz demograficznych, ruchu ludności, czynników ekonomicznych).

Dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej przyjmuje się następujące minimalne wskaźniki kierunkowe:

Infrastruktura społeczna:

Dalszemu rozwojowi mieszkalnictwa towarzyszyć powinien zrównoważony rozwój infrastruktury społecznej: oświaty, kultury, ochrony zdrowia, usług sportu i rekreacji oraz kultu religijnego. Znaczna część obiektów publicznych pozostaje w gestii gminy. Gmina powinna przeznaczyć na budowę i utrzymanie tych obiektów odpowiednie środki finansowe.

Gmina ma obowiązek wyposażyć mieszkalnictwo w obiekty obsługi w następującym zakresie:

- oświaty publicznej,
- podstawowej ochrony zdrowia i opieki społecznej,
- bezpieczeństwa publicznego,
- podstawowych obiektów kultury,
- wypoczynku i rekreacji.

Dla rozwoju tych funkcji Studium przyjmuje następujące standardy:

- dla przedszkoli 20-25 dzieci/oddział,
- dla szkół podstawowych nie więcej niż 25 uczniów na jedno pomieszczenie,
- dla liceów nie mniej niż 20 miejsc/1000 mieszkańców (zadania powiatu),
- dla szkół specjalnych 5 miejsc/1000 mieszkańców (zadania powiatu),
- dla przychodni rejonowych 110 m<sup>2</sup>/1000 mieszkańców,

- dla domów rencistów 3 miejsca/1000 mieszkańców (zadania gminy i powiatu).

1. Zaspokojeniu potrzeb oświatowych służyć będą:

- istniejące szkoły podstawowe w Nadarzynie, Kostowcu, Woli Krakowiańskiej, Młochowie oraz w Ruścu i gimnazjum w Nadarzynie,
- nowe szkoły dla, których wyznacza się w Studium tereny z ustalonymi lokalizacjami: w Wolicy - na działkach nr ew. 512, 513 i 514, w Walendowie - na działce nr ew. 137/10, a w Strzeniówce - na działkach wyznaczonych pod usługi.
- nowa szkoła podstawowa i gimnazjum pod budowę, której wyznacza się teren w Młochowie (d. Żabieniec) - na działce nr ew. 150/6.
- na cele usług oświaty wskazuje się następujące tereny: w Młochowie(d. Bieliny) – część dz. nr ew. 129 i teren przy placu KP, w Młochowie (d. Żabieniec) część dz. nr ew.159/2, w Urzucie część dz. nr ew. 113/14, w Starej Wsi dz. nr ew. 88, w Ruścu część dz. nr ew. 263, Kajetany dz. nr ew. 181/2, Krakowiany dz. nr ew. 39.

Uwzględniając analizy demograficzne oraz realizacje zabudowy mieszkaniowej w zorganizowanych osiedlach mieszkaniowych największe potrzeby terenowe dla funkcji usługowych wystąpią w rejonie Walendowa. W pozostałych miejscowościach realizacja nowych obiektów oświaty następować będzie sukcesywnie w miarę potrzeb.

2. Zaspokojeniu potrzeb w zakresie przedszkoli, służyć będą:

- istniejące przedszkola w Nadarzynie i Młochowie oraz w Wolicy,
- nowe przedszkola publiczne mogą być wybudowane w Parolach, Krakowianach, Młochowie, Kostowcu, Urzucie, Starej Wsi, Szamotach, Walendowie, Strzeniówce, Wolicy. Kajetanach.

Potrzeby opieki przedszkolnej mogą być realizowane w przedszkolach niepublicznych. W Studium zachowuje się tereny prywatnych przedszkoli, a także dopuszcza się ich budowę na terenach mieszkaniowych.

3. Opieka zdrowotna zapewniana jest w ramach Samodzielnego Publicznego Gminnego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Nadarzynie w ośrodkach zdrowia w Nadarzynie i w Młochowie. Potrzeby opieki zdrowotnej mogą być realizowane w zakładach i gabinetach niepublicznych. W Studium dopuszcza się ich budowę na terenach wyznaczonych pod usługi, a także na terenach mieszkaniowych.

4. W zakresie kultury nie określa się docelowych standardów. W Gminie funkcjonuje Nadarzyński Ośrodek Kultury – w budynku zajazdu w Nadarzynie oraz hala widowiskowo- sportowa przy gimnazjum. Na terenie centrum usługowego w Strzeniówce oraz w Walendowie mogą być zlokalizowane niezbędne obiekty usług kultury. Pożądanym byłoby stworzenie ośrodka kultury w Młochowie (z wykorzystaniem obiektów zabytkowych i innych budynków o charakterze

zabytkowym). W Urzucie, Krakowianach, Rozalinie, Parolach działają świetlice. Obiekty usług kultury mogą być realizowane na wyznaczonych w Studium terenach w każdej miejscowości.

5. Utrzymanie i rozwój funkcji związanych z handlem i usługami sterowane jest siłami popytu i podaży i nie leży w gestii gminy. Rada Gminy w planach miejscowych wyznacza obszary na których mogą i powinny być lokowane obiekty handlu i usług.

6. Tereny zieleni, wypoczynku, sportu, rekreacji i turystyki

Studium przyjmuje następujące zasady budowania docelowego systemu terenów zieleni pełniących funkcje rekreacyjno- wypoczynkowe:

- utrzymanie obiektów sportowych w Nadarzynie: stadion, hala widowiskowo-sportowa i hala sportowa z boiskami przy szkole podstawowej oraz realizację nowych obiektów sportowych w Walendowie, w Młochowie i w Strzeniówce,
- realizację terenów sportu i zieleni „osiedlowej” w minimalnej izochronie dojazdu 500 m, o powierzchni wynikającej z zastosowania wskaźnika około 10 m<sup>2</sup> powierzchni zieleni/MK,
- tworzenie nowych i utrzymanie istniejących parków,
- wykorzystanie zabytkowego parku w Młochowie z zachowaniem niezbędnych rygorów ochronnych,
- zagospodarowanie istniejących zbiorników wodnych na cele rekreacyjne oraz planowanych zbiorników retencji wód powierzchniowych,
- utworzenie powiązań terenów zieleni poprzez system ścieżek rowerowych i ciągów pieszych o charakterze rekreacyjnym,
- utrzymanie pracowniczych ogrodów działkowych i zespołów zabudowy rekreacyjno-letniskowej,
- ustalenie odpowiednich powierzchni biologicznie czynnych na działkach z zabudową.

7. Usługi administracji:

Siedziba władz: Rada Gminy Nadarzyn, Urząd Gminy Nadarzyn znajdują się w Nadarzynie przy ul. Mszczonowskiej. W realizacji nowy obiekt w Nadarzynie przy ulicy Granicznej –Mszczonowskiej.

Wymagania związane z przeznaczeniem terenu na cele obronności i bezpieczeństwa państwa są zrealizowane w gminie Nadarzyn. W Nadarzynie przy ulicy Warszawskiej znajduje się Komisariat Policji obsługujący gminę.

Na terenie gminy budynki straży pożarnej znajdują się w Nadarzynie i Młochowie.

Administrację gospodarczą reprezentuje Bank Spółdzielczy w Nadarzynie, Banki PKO w Kajetanach, Banki w Wolicy (d. Paszków).

## 8. Usługi inne:

8.1.W Gminie Nadarzyn znajdują się trzy parafie z kościołami parafialnymi: w Nadarzynie – pw. Św. Klemensa, w Młochowie p w. Św. Michała Archanioła i w Kostowcu pw. Najświętszej Maryi Panny Wspomożenia Wiernych.

Obrzeżne tereny gminy Nadarzyn należą do parafii zlokalizowanych w sąsiednich gminach między innymi: część Krakowian należy do Żelechowa, Wolica do Pęcic, część Walendowa do Łaz, Parole do Kosowa.

W domach opieki społecznej w Kostowcu i Walendowie znajdują się kaplice.

Studium przyjmuje się, że w miarę wzrostu liczby mieszkańców niezbędnym będzie powstawanie nowych parafii. Uznaje się za celowe wyznaczenie terenów pod budowę nowych kościołów w Starej Wsi, Ruścu, Młochowie i Wolicy.

W Nadarzynie znajduje się Strażnica Towarzystwa Biblijnego i Traktatowego Związku Wyznania Świadków Jehowych w Polsce.

8.2.W gminie świadczone są również inne usługi bytowe dla mieszkańców i użytkowników z zewnątrz np. gastronomia, hotelarstwo, usługi motoryzacyjne, usługi zdrowia, usługi handlu w tym:

- Międzynarodowe Centrum Słuchu i Mowy Instytutu Fizjologii i Patologii Słuchu w Kajetanach,
- Specjalny Ośrodek Szkolno-wychowawczy Zgromadzenia Sióstr Franciszkanek Rodziny Maryi w Kostowcu,
- Centrum Handlu Hurtowego Maximus,
- Centrum Mody w Kajetanach.

Wyznacza się tereny dla realizacji funkcji usługowych w tym publicznych do realizacji w centrach usługowych lub jako pojedyncze obiekty. Tereny te są odpowiednio rozmieszczone w obszarach największej koncentracji zabudowy mieszkaniowej.

Budowa lokalnych ośrodków usługowych lub obiektów usługowych uzależniona jest od pozyskania terenów. Gminne obiekty usługowe można lokować na znajdujących się w gminie terenach Skarbu Państwa- w Walendowie, Strzeniówce. Młochowie jako Centra obszarów wspomagających. Wskazuje się w Krakowianach teren pod Centrum wspomagające możliwe do zrealizowania jako usługi komercyjne.

8.3.„Otoczenie Trasy Katowickiej” poszerzone obszarowo w Studium jest potencjalnym rejonem rozwoju aktywności gospodarczej również o ponadlokalnym charakterze.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego – tereny usług przedstawia **rysunek II.0. załącznik nr 4** oraz **rysunek II.10.b.**

## V. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I JEGO ZASOBÓW

### V.1. System przyrodniczy gminy

Głównymi celami polityki zagospodarowania przestrzennego gminy w zakresie ochrony środowiska i jego zasobów, są:

1. Ochrona walorów środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym zespołów leśnych i ciągów dolin Utraty, Zimnej Wody i Mrówki.
2. Poprawa jakości wód powierzchniowych i ochrona zasobów wodnych.
3. Ochrona przed hałasem komunikacyjnym.
4. Osiągnięcie wymaganych standardów jakości powietrza atmosferycznego; likwidacja lub ograniczenie emisji.

Zakłada się zachowanie i ochronę podstawowych elementów struktury przyrodniczej gminy, wzbogacanie ich walorów i wartości użytkowej, a także ich racjonalne wykorzystanie w zrównoważonym rozwoju gminy, przy zapewnieniu sprawnego funkcjonowania systemu przyrodniczego i jego powiązań z systemami ponadlokalnymi i krajowymi.

Tereny o funkcjach przyrodniczych, w tym system przyrodniczy gminy oraz system wspomagający. System przyrodniczy gminy tworzą tereny zieleni: rezerваты przyrody, kompleksy leśne, parki w tym zabytkowe, pomniki przyrody drzewa w alejach i drzewa pojedyncze, tereny otwarte wód powierzchniowych płynących z dolinami i stojących, tereny zadrzewień, ogrodów działkowych, cmentarzy i rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Tereny otwarte stanowią elementy powiązań regionalnych, ponadlokalnych i lokalnych:

- elementem powiązań regionalnych są lasy– Nadleśnictwa Młochów z rezerwatami przyrody Młochowski Grąd i Młochowski Łęg, Lasy Nadleśnictwa Chojnów oraz dolina rzeki Utraty,
- elementem powiązań ponadlokalnych jest dolina rzeki Zimnej Wody,
- lokalne powiązania przyrodnicze w obszarze gminy: dolina rzeki Mrówki, Rowu Wolica. Rowu Marysińskiego oraz korytarze rowów melioracji podstawowej.

### V.2. Zasady ochrony środowiska i przyrody

Cele polityki przestrzennej gminy w zakresie ochrony środowiska i jego zasobów należy osiągać, poprzez:

1. utrzymanie standardów jakości środowiska poprzez rozwój infrastruktury technicznej wyprzedzająco realizowanej przed inwestowaniem,

2. likwidację lub ograniczanie emisji zanieczyszczeń,
3. tworzenie podstaw gospodarczych, cywilizacyjnych i prawnych dla utrzymania reżimów ochronnych,
4. współdziałanie z sąsiednimi gminami, inwestorami i właścicielami strategicznymi przy tworzeniu tych podstaw,
5. współdziałanie z sąsiednimi gminami w tworzeniu infrastruktury służącej ochronie środowiska (system gospodarki wodami powierzchniowymi, oczyszczalnie ścieków, zakład utylizacji, rozbudowa systemu energetycznego),
6. ochronę rolniczej przestrzeni produkcyjnej przed zainwestowaniem, wspieranie dużych gospodarstw rolnych, utrzymanie funkcji rolniczej na terenach, które winny być objęte urbanizacją dopiero w okresie kierunkowym,
7. przestrzeganie ustaleń Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu - Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu,
8. zakaz wszelkiej zabudowy w obszarach o wiodącej funkcji przyrodniczej dla których nie uzyskano zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne,
9. zakaz parcelacji uniemożliwiających zlokalizowanie w przyszłości preferowanych funkcji,
10. ochronę rezerwatów przyrody i drzew pomników przyrody,
11. ochronę istniejących i tworzenie nowych nasadzeń nadrzecznych, przydrożnych i śródpolnych,
12. utrzymanie na terenach zurbanizowanych minimalnego % powierzchni biologicznie czynnych , zgodnie z ustaleniami zapisanymi w Rozdziałach III.2.2. i III.3.2. dotyczących wskaźników zagospodarowania terenów.

W celu ochrony środowiska i jego zasobów określono obszary i obiekty chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody stanowiące podstawowe elementy systemu przyrodniczego gminy, a także chronione obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

Wyznaczono również proponowane do objęcia ochroną tereny o funkcjach przyrodniczych stanowiące wspomagające elementy systemu przyrodniczego gminy.

### **V.3. System przyrodniczy gminy – tereny tworzące system - obszary i obiekty chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody**

Do podstawowego systemu przyrodniczego Gminy Nadarzyn , zalicza się następujące chronione formy przyrody: rezerваты przyrody, Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu ze strefami: szczególnej ochrony ekologicznej, ochrony urbanistycznej i strefą zwykłą, pomniki przyrody w alejach i jako pojedyncze drzewa.

#### **V.3.1. Rezerваты przyrody**

Na terenie Gminy Nadarzyn w Młochowie, w lasach Nadleśnictwa Młochów, znajduje się rezerwat przyrody - „Młochowski Grąd” utworzony w 1983 r. na powierzchni 27ha. Rezerwat powołany został do życia Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 24 listopada 1983r. (Monitor Polski nr 39, poz. 230 z 1983 r.). Jest to obszar cenny ze względu na zachowanie w stanie naturalnym zbiorowisk leśnych z zespołem grądu wysokiego i boru mieszanego kontynentalnego. Drzewostany dębowo- sosnowe i dębowe liczą ponad 180 lat.

Na terenie gminy Nadarzyn w Młochowie, w lasach Nadleśnictwa Młochów, znajduje się drugi rezerwat przyrody - „Młochowski Łęg”. Rezerwat „Młochowski Łęg” utworzony w 1984 r. na powierzchni 12,04ha, powołany został do życia Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 4 lipca 1984r. (Monitor Polski nr 17, poz. 125 z 1984 r.). Jest to obszar cenny ze względu na zachowanie lasu łęgowego jesionowo-olszowego oraz fragmentów lasu grądowego w dolinie rzeki Utraty. Dolinę rzeki Utraty porasta drzewostan olszowy ze sporadycznie występującymi jesionami i świerkami.

Warunki gospodarowania w obszarze rezerwatów określone są w Zarządzeniu Ministra uznającym te obszary za rezerваты. W Studium przyjmuje się zasady zagospodarowania rezerwatów określone w Zarządzeniu. Rezerwat przyrody, jako najwyższa forma ochrony przyrody, wyłączony jest z działalności gospodarczej. Dopuszcza się wyłącznie wykorzystanie w celu edukacji ekologicznej. W związku z tym uznaje się za konieczne rozmieszczenie tablic informacyjnych sytuowanych poza terenem objętym granicami rezerwatu, np. w formie placu wejściowego, którego program pozwalałby na przeprowadzenie lekcji przyrody w terenie (np. plansze informacyjne, wiaty, ławki itp.). Oba rezerваты powiązane są szlakiem ”Dolinek Mazowieckich” zlokalizowanych poza ich granicami

#### **V.3.2. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu**

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu utworzony został 29 sierpnia 1997 roku, na mocy Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego (Dz. Urz. Woj. Warsz. nr 43 poz. 149 z późniejszymi zmianami), w celu powiązania terenów cennych pod względem przyrodniczym w sieć obszarów chronionych. Stanowi on korytarz ekologiczny wokół Aglomeracji Warszawskiej. Obszar ten obejmuje 45 gmin Aglomeracji, w tym gminę Nadarzyn. Powierzchnia Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - WOCHK wynosi około 20 000 ha i obejmuje tereny leśne, doliny rzek, kompleksy rolniczych przestrzeni ale też tereny z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Na terenie Gminy Nadarzyn W.O.CH. K. objęto obszar o powierzchni około 2300ha - prawie jedna trzecia powierzchni gminy. Uwzględniając zróżnicowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych wyróżniono: strefę zwykłą WOCHK, strefę szczególnej ochrony ekologicznej WOCHK i strefę ochrony urbanistycznej obejmującą grunty o wzmożonym naporze urbanizacyjnym posiadające szczególne wartości przyrodnicze.

Uwarunkowania zagospodarowania terenów Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zawarte są w Rozporządzeniu nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2007 Nr 42, poz. 870), które zawiera zakazy, nakazy, ograniczenia, zalecenia oraz dopuszczenia na terenach w jego granicach, w odniesieniu do: lasów, wód, w zakresie zmian krajobrazu i powierzchni ziemi oraz lokalizacji inwestycji (znaczących źródeł zanieczyszczeń).



W niniejszym Studium ustala się, że tereny strefie szczególnej ochrony ekologicznej W.O.CH.K. wchodzące w skład systemu przyrodniczego gminy zostają wyłączone z zainwestowania. Tereny kompleksów leśnych, rzek z dolinami oraz rolniczej przestrzeni produkcyjnej w strefie zwykłej oraz strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K. pozostaną nie zainwestowane. Na terenach związanych z prowadzeniem gospodarki rolnej, terenach zabudowy mieszkaniowej, ogrodów działkowych, obiektów służących rekreacji położonych w strefie zwykłej oraz strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K. dopuszcza się inwestowanie z zachowaniem uwarunkowań Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego.

Na terenach WOCHK, poza rezerwatami, dopuszcza się prowadzenie inwestycji liniowych lub obszarowych związanych z rozwojem komunikacji i infrastruktury technicznej.

### V.3.3. Pomniki przyrody

W Studium wskazuje się do ochrony drzewa pomniki przyrody oraz zakazuje się w ich „strefie” działań, które mogą negatywnie oddziaływać na stan zdrowotny drzew lub ich ekspozycję krajobrazową.

Zgodnie z przepisami odrębnymi następujące warunki ochrony należy uwzględniać przy zagospodarowaniu terenów w „strefie”:

- należy wydzielić 15 m strefę ochronną wokół drzewa, liczoną od zewnętrznej krawędzi pnia, zabezpieczającą pomnik przed zagrożeniami zewnętrznymi,
- zabrania się: niszczenia, uszkodzania, przekształcania obiektu,
- zabrania się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, uszkodzania i zanieczyszczania gleby,
- przy pracach ziemnych należy monitorować warunki wodne mające znaczenie dla stanu zdrowotnego drzewa.

Wszelka działalność projektowa i inwestycyjna w strefie ochronnej wokół pomników przyrody wymaga uzgodnień odpowiednio z zarządzającym .

#### Wykaz pomników przyrody występujących na terenie gminy Nadarzyn

| L.p. | Nr rejestru | Gatunek                        | Lokalizacja                 |
|------|-------------|--------------------------------|-----------------------------|
| 1    | 154         | Dąb szypułkowy-                | Rozalin- w parku zabytkowym |
| 2    | 155         | 4 Dęby szypułkowe              | Rozalin- w parku zabytkowym |
| 3    | 157         | Dąb szypułkowy-                | Rozalin- w parku zabytkowym |
| 4    | 459         | Lipa drobnolistna              | Rozalin- w parku zabytkowym |
| 5    | 460         | 156 (aleja) Lip drobnolistnych | Rozalin ul. Zabytkowa       |

|    |      |                                                    |                                                 |
|----|------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 6  | 268  | Świerk pospolity                                   | Młochów- w parku zabytkowym                     |
| 7  | 269  | Wiąz szypułkowy,                                   | Młochów- w parku zabytkowym                     |
| 8  | 269  | Jesion wyniosły                                    | Młochów- w parku zabytkowym                     |
| 9  |      | Jesion wyniosły                                    | Młochów- w parku zabytkowym                     |
| 10 |      | platan klonolistny                                 | Młochów dz. nr ew. 214 w parku zabytkowym       |
| 11 |      | lipa drobnolistna                                  | Młochów- w parku zabytkowym                     |
| 12 | 768  | 151 (aleja) Lip drobnolistnych                     | Droga Parole- Olesin                            |
| 13 | 769  | 219 (aleja) Lip drobnolistnych                     | Młochów na dz. nr ew. 9 droga w kierunku lasu   |
| 14 | 946  | Dąb szypułkowy-                                    | Młochów- na terenie przedszkola                 |
| 15 | 947  | Modrzew europejski                                 | Młochów na terenie lasów Nadleśnictwa Młochów   |
| 16 | 948  | Dąb szypułkowy                                     | Młochów na terenie lasów Nadleśnictwa Młochów   |
| 17 | 965  | 50 (aleja) modrzew europejski                      | Młochów na terenie lasów Nadleśnictwa Młochów   |
| 18 | 1050 | 10 Jesionów wyniosłych                             | Młochów wzdłuż ul. Źródlanej                    |
| 19 | 631  | Dąb szypułkowy w parku                             | Młochów d. Bieliny                              |
| 20 | 688  | 2 Dęby szypułkowe na działce nr ew.386/36 i 386/37 | Rusiec                                          |
| 21 | 690  | Klon pospolity w parku                             | Wolica d. Paszków                               |
| 22 | 1043 | Dąb szypułkowy                                     | Nadarzyn przy ul. Mszczowskiej dz. nr ew. 848/1 |

#### V.4. System przyrodniczy gminy – tereny tworzące system

Do podstawowego systemu przyrodniczego Gminy Nadarzyn, zalicza się: kompleksy leśne ZL z terenami dolesień ZLL, tereny parków leśnych ZPL, tereny wód płynących rzek Utraty, Zimnej Wody, Mrówki - W i ich dolin wraz z pasmami zieleni Z oraz tereny zieleni parków zabytkowych - ZP, a także tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej – R-1.

Dla terenów tworzących system przyrodniczy gminy ustala się:

- zakaz zabudowy w obszarach o wiodącej funkcji przyrodniczej (ZL, ZLL, ZPL, W, R-1),
- użytkowanie gruntów w formie trwałych użytków zielonych (Z),
- zakaz dokonywania trwałych zmian stosunków wodnych, a w szczególności prowadzenia odwodnień i innych robót powodujących trwałe obniżenie poziomu wód podziemnych lub ograniczenie zasilania poziomów wodonośnych, cieków i zbiorników wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i racjonalna gospodarka wodna,
- prowadzenie gospodarki leśnej na warunkach określonych w planach urządzenia lasu,
- zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu i obniżających walory krajobrazowe, za wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, z utrzymaniem, budową, odbudową i modernizacją urządzeń wodnych,
- wykluczenie zabudowy dysharmonizującej z historycznie ukształtowanym sąsiedztwem.

#### V.5. Tereny o funkcjach przyrodniczych - tereny wspomagające system przyrodniczy gminy

**V.5.1.** Do terenów wspomagających system przyrodniczy gminy zalicza się: tereny zieleni z usługami sportu, rekreacji, kultury, oświaty, kultu religijnego, tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku Studium symbolem - ZP, tereny ogródków działkowych, oznaczone na rysunku Studium symbolem ZD, tereny cmentarzy, oznaczone na rysunku Studium symbolem - ZC.

Dla terenów wspomagających system przyrodniczy gminy ustala się:

- dopuszcza się lokalizację zabudowy na warunkach określonych w Rozdziale III.3,
- utrzymanie udziału powierzchni biologicznie czynnych,
- tworzenie nasadzeń towarzyszących ciągom komunikacyjnym i zabudowie,
- wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w sieci wodociagową i kanalizacyjną,
- zakaz lokalizowania urządzeń i instalacji należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających sporządzania raportu oddziaływania na środowisko, poza przedsięwzięciami infrastrukturalnymi służącymi poprawie stanu środowiska i obsłudze mieszkańców, pod warunkiem zastosowania najkorzystniejszych rozwiązań z punktu widzenia ochrony środowiska i ochrony przyrody.

**V.5.2.** Układ powiązań przyrodniczych terenów w Gminie Nadarzyn tworzą:

- ciągi przyrodnicze o znaczeniu regionalnym,
- ciągi przyrodnicze o znaczeniu ponadlokalnym,
- aleje drzew towarzyszące ciągom komunikacyjnym.

#### V.6. Zasady ochrony zasobów wodnych i ich jakości

**V.6.1.** W celu ochrony wód powierzchniowych i ich jakości:

- należy dążyć do uzyskania co najmniej II klasy jakości wód powierzchniowych,
- należy utrzymać melioracje terenów R-1, R i Z,
- należy dążyć do docelowego uzbrojenia w sieci wodociagową i kanalizacją wszystkich terenów zurbanizowanych,
- należy monitorować system gospodarki odpadami, w szczególności w zakresie likwidacji nielegalnych składowisk odpadów,
- zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do środowiska,
- należy zachować dostęp do terenów zieleni naturalnej w dolinach rzek, w otoczeniu stawów i zbiorników retencyjnych.

**V.6.2.** Strefy ochronne ujęć wody i strefy ograniczeń użytkowania wynikające z ochrony zbiorników wód podziemnych.

Na terenie gminy Nadarzyn działają wodociągi grupowe zasilane z 4 stacji uzdatniania wody powiązanych z ujęciami wody: Walendów, Nadarzyn, Młochów d. Bieliny, Wola Krakowiańska.

Wszystkie studnie w ujęciach posiadają wygrózione strefy ochrony bezpośredniej o promieniu 8-10 m od studni. Szczegółowe zasady zagospodarowania stref ochrony zostały określone w odnośnych decyzjach administracyjnych.

Strefa ochrony pośredniej wyznaczona jest dla ujęcia wody w Walendowie (**rysunek. II.2**).

Szczegółowe zasady zagospodarowania stref zostały określone w odnośnych decyzjach administracyjnych.

Na terenie gminy Nadarzyn funkcjonują również ujęcia wody służące indywidualnemu zaopatrzeniu w wodę różnych Firm i Instytucji w tym rozproszonej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, dla których nie wyznaczono stref ochronnych.



## V.7. Zasady ochrony środowiska - strefy ochronne

**V.7.1.** Dla utrzymania i zachowania środowiska bez zanieczyszczeń oraz przeciwdziałania uciążliwościom należy dążyć, do:

- wykluczenia lokowania przedsięwzięć generujących duże emisje zanieczyszczeń powietrza, ścieków, odpadów oraz lokowania obiektów wodochłonnych,
- prowadzenie działań na rzecz prawidłowej gospodarki ściekowej, poprzez sukcesywne obejmowanie siecią kanalizacji wszystkich terenów zabudowy,
- realizacji kanalizacji deszczowej oraz osadników ścieków deszczowych,
- przestrzegania ustalonych zasad gospodarki odpadami, w tym tworzenie warunków segregacji odpadów u źródła,
- wykluczenia lokalizacji obiektów w zasięgu oddziaływania akustycznego komunikacji.

Wokół obiektów o przewidywanym znaczącym negatywnym oddziaływaniu na środowisko ustala się strefy ochronne lub strefy ograniczonego zainwestowania, w których ustala się szczególne warunki gospodarowania

**V.7.2.** Strefy ograniczeń użytkowania wokół oczyszczalni ścieków

Wokół czyszczalni ścieków istniejących, a przede wszystkim projektowanych wyznacza się strefy, które w większości mieszczą się w granicach własnych działek. Wokół oczyszczalni w Nadarzynie i Walendowie ustanowiono strefy z granicami poza obszarem oczyszczalni, Oznaczone są na **rysunku II.2.**

**V.7.3.** Strefy wokół cmentarzy

W Studium wokół cmentarzy w Nadarzynie, Woli Krakowiańskiej i w Kostowcu określa się dwie strefy liczone od granic terenów cmentarzy: 50m i 150- metrową. W strefach tych wprowadza się:

- nakaz zaopatrzenia wszystkich użytkowników w wodę z sieci wodociągowej z ujęć poza 150m strefą od granicy cmentarza;
- ponadto:
- w odległości do 50m od granic cmentarza zakazuje się lokalizowania zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywnościowe bądź budynków, w których przechowuje się artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego. Dopuszcza się lokalizację dróg, miejsc postojowych i garaży;
- w odległości od 50m do 150 m od granic cmentarza dopuszcza się lokalizowanie zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywnościowe bądź budynków, w których przechowuje się artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego pod warunkiem, zaopatrzenia w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej;

- zakazuje się lokalizowania studni i ujęć wody służących do czerpania wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi w odległości do 150 m od granic cmentarza.

**V.7.4.** Strefy bezpieczeństwa wokół gazociągów

Gmina Nadarzyn zaopatrywana jest w gaz gazociągiem średniego ciśnienia Ø200mm. Wokół gazociągu średniego ciśnienia Ø 200mm wprowadza się strefę ograniczonego inwestowania o szerokości po 3m w każdą stronę od gazociągu. Wzdłuż gazociągów średniego i niskiego ciśnienia obowiązują ograniczenia dla lokalizacji obiektów i zadrzewień zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określonymi w przepisach odrębnych: w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z 30 lipca 2001 r (Dz. U. Nr 97) dla gazociągów wybudowanych po 12 grudnia 2001r. (jako strefy kontrolowane) oraz w Rozporządzeniu Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. (Dz. U Nr 139) dla gazociągów wybudowanych przed 12 grudnia 2001 r. (jako odległości podstawowe).

**V. 7.5.** Strefy wokół linii i urządzeń elektroenergetycznych

Dla linii elektroenergetycznych ustala się następujące– strefy potencjalnego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego określane jako pasy technologiczne ( **rysunek II i II. 2**):

- dla linii 220 kV – 34 m w każdą stronę od osi linii,
- dla linii 110 kV – 19 m w każdą stronę od osi linii.

Wokół stacji elektroenergetycznej 110/15kV pas technologiczny ograniczony jest do granic terenu stacji.

W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym, w wyznaczonych strefach potencjalnego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego – pasach technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, ustala się:

- zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, funkcji chronionych (szkoły, przedszkola, szpitale, domy opieki, internaty, żłobki) oraz pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (tj. powyżej 4 godzin na dobę tych samych osób) z dopuszczeniem odstępiania od ustaleń zawartych wyżej na terenach, gdzie rzeczywiste pomiary promieniowania elektromagnetycznego nie wykażą przekroczenia,
- zakaz lokalizacji budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem oraz farm wiatrowych,
- zakaz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 5,5m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego ( w świetle koron).

Na terenach, na których występuje przekroczenie dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego (rzeczywiste zmierzone poziomy promieniowania elektromagnetycznego) ustala się obowiązek dostosowania zabudowy i zagospodarowania terenu do rzeczywistych, zmierzonych poziomów promieniowania elektromagnetycznego oraz zakazuje się realizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych w przypadku wystąpienia takich możliwości technicznych.

#### V. 7. 6. Strefy wokół głównych ciągów komunikacyjnych

W Studium (**rysunek II. 2**) określa się i wyznacza orientacyjne zasięgi oddziaływania z określeniem poziomów hałasu wokół Trasy Katowickiej - drogi ekspresowej i Paszkowianki - drogi główne. W strefach oddziaływania, w których postuluje się ograniczenie lokowania zabudowy mieszkaniowej oraz inwestycji publicznych takich jak: szkoły, ośrodki zdrowia i domy opieki społecznej. W określonych lub ustalonych odpowiednio strefach oddziaływania komunikacji nie należy lokalizować obiektów związanych ze stałym i wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży. Zabudowa mieszkaniowa powinna być projektowana z zabezpieczeniami zapewniającymi osiągnięcie w pomieszczeniu warunków akustycznych zgodnych z normami. Dla ochrony obiektów związanych ze stałym i wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży oraz z zabudowa mieszkaniową, zarządca drogi winien zastosować rozwiązania techniczne i organizacyjne obniżające uciążliwość akustyczną komunikacji. Należy dążyć do wybudowania tramwaju – kolejki oraz ścieżek dla ruchu rowerowego w celu ograniczenia ruchu samochodowego.

Na obszarach użytkowanych rolniczo, zlokalizowanych wzdłuż Trasy katowickiej i Paszkowianki postuluje się, wykluczenie prowadzenia produkcji do celów spożywczych oraz wprowadzenie pasów zieleni wielopiętrowej, zimozielonej w celu ochrony gleb przed zanieczyszczeniami komunikacyjnymi.

#### V. 7.7. Strefy wokół tramwaju-kolejki

W pasie 10 m od granicy obszaru kolejowego (nie mniej niż 20 m od osi skrajnego toru) zgodnie z przepisami odrębnymi zakazuje się lokalizacji budynków i budowli, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych i przejazdów kolejowych może mieć miejsce w odległości niezakłócającej ich eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także w sposób nie powodujący zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

Obszar oddziaływania akustycznego mieści się w strefie wokół Trasy Katowickiej.

## VI. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

Przyjmuje się następujące cele polityki przestrzennej i kierunków zagospodarowania przestrzennego odnośnie dziedzictwa kulturowego w obszarze Gminy Nadarzyn:

- ochronę i zachowanie zasobów dziedzictwa kulturowego ze względu na wartości,
- wykorzystanie zasobów dziedzictwa kulturowego dla podniesienia jakości życia .

Obowiązek ochrony i opieki nad zabytkami wynika z przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 roku (Dz. U. Nr 162 poz. 1568 z późn. zm.), która ustala nadzór Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nad wszelkimi działaniami w obrębie obiektów wpisanych do rejestru zabytków .

Występujące na obszarze Gminy Nadarzyn dobra kultury (obiekty i obszary zabytkowe, obiekty o charakterze zabytkowym oraz obiekty archeologiczne) będą nabierały z biegiem lat jeszcze większej wartości historycznej. Obiekty te będą także ulegały dalszej dewastacji technicznej, jeżeli nie podejmie się odpowiednich działań w celu utrzymania ich należytego stanu lub konserwacji niektórych z nich. Rozwiązanie tego problemu będzie wymagało skoordynowania działań administracji rządowej i samorządowej.

W Studium uwzględnia się i przyjmuje następujące kierunki działań:

- zachowanie historycznych założeń parku z pałacem i folwarkiem w Młochowie, parku z pałacem w Rozalinie,
- zachowanie i uczytelnienie śladów historycznych parków podworskich: w Młochowie (d. Bieliny), Młochowie (d. Żabieniec), w Wolicy (d. Paszków) oraz w Ruścu „Olesin”,
- wpisanie do rejestru zabytków najwartościowszych fragmentów parków w Wolicy (d. Paszków) i w Młochowie (d. Bieliny),
- zachowanie właściwej skali zabudowy w otoczeniu tych obiektów,
- ochronę wszystkich elementów środowiska posiadających wartości przestrzenne kulturowo - przyrodnicze,
- ochronę wszelkich dóbr kultury (wg załączonego wykazu), obiektów zabytkowych, stanowisk archeologicznych, pomników przyrody,
- ochronę obiektów nie objętych ochroną prawną, a posiadających wartości kulturowe,
- propagowanie w społeczności lokalnej wiedzy o wartościach kulturowo - przyrodniczych na obszarze gminy, jako wyrazu tożsamości lokalnej. Jest to istotne wobec szybkiej dekapitalizacji i celowego niszczenia nawet obiektów wpisanych do rejestru zabytków,

- utrzymanie, kontynuacje oraz odtworzenie tradycyjnych gościńców i dróg oraz zachowanie osi widokowych na kościół w Nadarzynie, na kościół w Młochowie,
- utrzymanie historycznego lub tradycyjnego nazewnictwa poprzez nadawanie nazw osiedlom, placom lub ulicom. Jest to wartość godna zachowania zwłaszcza w sytuacji rozszerzającej się urbanizacji i łączenia terenów miejscowości,
- zmiana funkcji pałacu, oficyn oraz zabudowy gospodarczej w Młochowie,
- ustalenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego odpowiednich ustaleń, co do zasad i metod ochrony zabytków i obiektów o cennych wartościach kulturowych,
- zapewnienie właściwego użytkowania obiektów zabytkowych,
- w szczególnych przypadkach pozyskiwanie obiektów zabytkowych przez gminę i wtórne ich zbycie, nabywcom gwarantującym właściwe ich utrzymanie lub zagospodarowanie.

VI.1. Ochrona obiektów i obszarów zabytkowych

VI.1.1. Wskazuje się obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków. **Rysunek II.3. , II.3.a, II.3.b, II.3.c, II.3.d.**

W stosunku do obszarów objętych ochroną prawną –wpisanych do rejestru zabytków obowiązują wymagania konserwatorskie:

- uzgadnianie zamierzeń i działań inwestycyjnych, w trybie przepisów odrębnych , z organem ds. ochrony zabytków, w celu uzyskania zaleceń konserwatorskich,
- uzyskanie pozwolenia organu ds. ochrony zabytków dla wszelkich działań inwestorskich realizowanych w obiektach i na nieruchomościach wpisanych do rejestru zabytków.

Przyjmuje się zasadę ochrony wartości zabytkowych, którym należy podporządkować kształtowanie zagospodarowania przestrzennego: ustala się bezwzględne zachowanie układu przestrzennego parków, a w przypadku budowy nowych obiektów ustala się wymóg dostosowania formy architektonicznej do istniejącej zabudowy zabytkowej, polegający na zachowaniu istniejących linii zabudowy, wysokości zabudowy, a także geometrii dachów i rytmu elewacji.

Ustalenia konserwatorskie:

- 1) na stanowiskach archeologicznych – w strefach ochrony konserwatorskiej oznaczonych na rysunku Studium specjalnym symbolem i numeracją tereny użytkowane rolniczo i tereny leśne należy wyłączyć z wszelkiej zabudowy i pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu. Bezwzględnie zabrania się wszelkich prac mogących naruszyć niezniszczone dotychczas warstwy, leżące tuż pod glebą. Zakaz dotyczy więc głębokiej orki, kopania rowów, sadzenia drzew, eksploatacji kruszywa i innych podobnych prac. Tereny rolne rozwojowe mogą być dopuszczone do zmiany użytkowania terenu, po przeprowadzeniu kompleksowych badań archeologicznych wyprzedzających zamierzone zmiany na całym obszarze chronionego stanowiska;
- 2) w przypadku zmiany użytkowania terenu – obowiązują ustalenia:

na wszystkich stanowiskach archeologicznych - strefach ochrony konserwatorskiej - wszelkie zamierzone zmiany w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu oraz planowane działania inwestycyjne (kubaturowe, drogowe, związane z uzbrojeniem terenu, eksploatacją kruszywa oraz innymi robotami ziemnymi naruszającymi strukturę gruntu) - poniżej warstwy użytkowanej rolniczo - wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków przez organa samorządowe - na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, do pozwolenia na budowę lub do zgłoszenia;

- 3) zespoły i obiekty wpisane do rejestru zabytków podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych i wymagają uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie wszelkich działań inwestycyjnych (przy obiektach kubaturowych i w parkach);
- 4) dla pozostałych obiektów i obszarów objętych ochroną lub proponowanych do objęcia ochroną należy opracować w pierwszej kolejności miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w celu:
  - wyznaczenia strefy widokowej,
  - ustalenia obszarów wytypowanych do objęcia rejestrem konserwatora,
  - ustalenia warunków ewentualnych przekształceń, dopuszczeń inwestowania w obszarach zabytkowych,
- 5) ze względu na swoje walory obiekty te powinny być sukcesywnie obejmowane ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków. W pierwszej kolejności należy dążyć do objęcia wpisem do rejestru zabytków parku Wolicy (d. Paszków),
- 6) istnieje konieczność utworzenia gminnej ewidencji zabytków – aktualizowanego zbioru informacji o obiektach zabytkowych, na podstawie którego powinna odbywać się weryfikacja obiektów objętych ochroną.

VI.1.2. Wykaz obiektów zabytkowych – obiekty wpisane do rejestru zabytków

| NR REJESTRU                   | OBIEKT                                                                                     | MIEJSCOWOŚĆ                                | OPIS                                            |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1061/328 z 7 stycznia 1962 r. | założenie parkowo-pałacowe: pałac z 1 ćw. XIX w., dwa pawilony, oranżeria(obecnie kościół) | Młochów/ obiekt w zarządzie Gminy Nadarzyn | utrzymane w dobrym stanie, zrewaloryzowany park |
| 1100 z 3 stycznia 1949r.      | zespół park i pałac z 1874r. z otoczeniem                                                  | Rozalin/obiekt prywatny                    | utrzymane w dość dobrym stanie                  |

|                                  |                                                                                  |                                       |                                                                       |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 1065 /329 z 7 stycznia 1962r.    | kościół p.w. św. Klemensa z z 1806r. J. Kubickiego z cmentarzem przykościelnym z | Nadarzyn<br>Kościelna 2               | w bardzo dobrym stanie                                                |
| A-42 z 22 maja 2000 r.           | drewnianą dzwonnica z 1 ćw. XIX w.                                               |                                       |                                                                       |
| 1064 /199 z 17 listopada 1959 r. | zajazd 1 ćw. XIX w. J. Kubicki z najbliższym otoczeniem                          | Nadarzyn<br>Poniatowskiego 42/Rynek 1 | zrewaloryzowany, odbudowany od fundamentów- utrzymany w dobrym stanie |

#### VI. 1.3.Wykaz obiektów objętych ochroną Konserwatora Zabytków – w ewidencji

| MIEJSCOWOŚĆ                             | OBIEKT                                           | OPIS                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Młochów obok zespołu parkowo-pałacowego | zespół folwarczny 1890-95 pocz. XX w. J. Kubicki | trzy budynki gospodarcze (stajnia z poł. XIX w. jeden budynek drewniany), budynek z wieżą (pocztą), budynek mieszkalny wielorodzinny-„rządcówka” i dawny dom leśniczego |
| Młochów d. Bieliny                      | zespół park z dworem i spichlerzem               | - dwór, spichlerz z 1918 r. z parkiem (las, dawny sadem i podwórze gospodarcze)                                                                                         |
| Rozalin przy bocznej drodze do parku    | krzyż przydrożny Rozalii Rzewuskiej              |                                                                                                                                                                         |
| Rozalin w parku                         | oficyna                                          |                                                                                                                                                                         |

#### VI.1.4. Wykaz obiektów do objęcia ochroną wskazanych w Studium

| MIEJSCOWOŚĆ | ULICA                                                    | OBIEKT                             |
|-------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Rusiec      | przy drodze z Młochowa do Kosowa                         | zadrzewienia d. folwarku „Olesin”  |
| Młochów     | d. Żabieniec ośrodek gospodarczy przy drodze do Młochowa | relikty parku                      |
| Wolica      | d. Paszków                                               | relikty parku, dwór do odtworzenia |
| Nadarzyn    | ul. Starskich                                            | część cmentarza                    |
| Nadarzyn    | rynek                                                    | rynek z zabudową pierzeją          |

W stosunku do zabytkowych założeń parkowych, postuluje się ich rewaloryzację wraz z możliwością wprowadzenia funkcji usług kultury, turystycznej i rekreacyjnej, a w Młochowie budowę nowego kościoła.

W stosunku do fragmentu cmentarza w Nadarzynie i miejsc pamięci postuluje się ich zachowanie i właściwą ekspozycję. Ustala się objęcie ochroną reliktyw cmentarza Żydowskiego w Kajetanach.

#### VI.2. Obszary i obiekty chronione na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z Art. 7 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r., formą ochrony zabytków są między innymi odpowiednie ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy wyznaczyć strefy widokowe (ekspozycji) dla podkreślenia osi kompozycyjnych, układów i założeń urbanistycznych, zarówno obiektów zabytkowych wraz z otoczeniem, jak też innych, uznanych za cenne dla lokalnej kultury i sztuki (nie wpisane do zasobów konserwatora zabytków).

W sporządzanych planach miejscowych i ich zmianach, obejmujących swoim obszarem wymieniane wcześniej obiekty lub strefy, należy określić zasady istotne dla ochrony dziedzictwa kulturowego zachowanie i ochronę obiektów i obszarów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

#### VI.2.1. Wykaz stref stanowisk archeologicznych na terenie gminy Nadarzyn

| Nr obiektu<br>na rys. studium<br>rysunek II i II.3 | Nr ewidencyjny<br>obiektu | Nr obiektu<br>na rys.<br>studium<br>rysunek II i<br>II.3 | Nr ewidencyjny obiektu |
|----------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------|
| 1.                                                 | 61-64/1                   | 46.                                                      | 60-64/14               |
| 2.                                                 | 61-64/32                  | 47.                                                      | 60-64/12               |
| 3.                                                 | 61-64/19                  | 48.                                                      | 60-64/5                |
| 4.                                                 | 61-64/20                  | 49.                                                      | 60-64/6                |
| 5.                                                 | 61-64/21                  | 50.                                                      | 60-64/7                |
| 6.                                                 | 61-64/22                  | 51.                                                      | 60-64/8                |
| 7.                                                 | 61-64/24                  | 52.                                                      | 60-64/9                |
| 8.                                                 | 61-64/23                  | 53.                                                      | 60-64/10               |
| 9.                                                 | 61-64/28                  | 54.                                                      | 60-64/16               |
| 10.                                                | 61-64/27                  | 54.                                                      | 60-64/17               |
| 11.                                                | 61-64/16                  | 55.                                                      | 60-64/15               |
| 12.                                                | 61-64/31                  | 56.                                                      | 60-64/11               |
| 13.                                                | 61-64/17                  | 57.                                                      | 60-64/18               |
| 14.                                                | 61-64/18                  | 58.                                                      | 60-64/21               |
| 15.                                                | 61-64/9                   | 59.                                                      | 60-64/24               |
| 16.                                                | 61-64/7                   | 60.                                                      | 60-64/22               |
| 17.                                                | 61-64/13                  | 61.                                                      | 60-64/25               |
| 18.                                                | 61-64/15                  | 62.                                                      | 60-64/28               |
| 19.                                                | 61-64/15                  | 63.                                                      | 60-64/27               |
| 20.                                                | 61-64/8                   | 64.                                                      | 60-64/29               |
| 21.                                                | 61-64/2                   | 65.                                                      | 60-64/33               |
| 22.                                                | 61-64/3                   | 66.                                                      | 60-64/20               |
| 23.                                                | 61-64/4                   | 67.                                                      | 60-64/19               |
| 24.                                                | 61-64/5                   | 67.                                                      | 60-64/36               |
| 25.                                                | 61-64/6                   | 68.                                                      | 59-64/11               |
| 26.                                                | 61-64/12                  | 69.                                                      | 59-64/12               |
| 27.                                                | 61-64/10                  | 70.                                                      | 60-64/32               |
| 28.                                                | 61-64/11                  | 71.                                                      | 60-64/31               |
| 29.                                                | 61-64/26                  | 72.                                                      | 60-64/30               |
| 30.                                                | 61-64/48                  | 73.                                                      | 60-64/40               |
| 31.                                                | 60-64/49                  | 74.                                                      | 60-64/50               |

|     |          |     |          |
|-----|----------|-----|----------|
| 32. | 60-64/45 | 75. | 59-65/5  |
| 33. | 60-64/47 | 76. | 60-65/2  |
| 34. | 60-64/34 | 77. | 60-64/59 |
| 35. | 60-64/35 | 78. | 59-64/9  |
| 36. | 60-64/39 | 79. | 60-65/9  |
| 37. | 60-64/26 | 80. | 60-65/3  |
| 38. | 60-64/41 | 81. | 60-65/4  |
| 39. | 60-64/44 | 82. | 60-65/7  |
| 40. | 60-64/57 | 83. | 60-65/6  |
| 41. | 60-64/58 | 84. | 60-65/5  |
| 42. | 60-64/46 | 85. | 60-65/10 |
| 43. | 60-64/43 | 86. | 60-64/56 |
| 44. | 60-64/42 | 87. | 60-64/55 |
| 45. | 60-64/2  | 88. | 60-64/54 |
| 45. | 60-64/3  | 89. | 60-64/52 |
| 46. | 60-64/4  | 90. | 60-64/53 |

Spośród form ochrony zabytków wymienionych w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2003r. Nr.162, poz.1568 z późn. zm.) na terenie gminy Nadarzyn występują oprócz obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków, obiekty objęte ochroną na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Do obiektów o dużym znaczeniu kulturowym zaliczono:

- krzyże i kapliczki przydrożne,
- pomniki i tablice pamiątkowe na rynku w Nadarzynie.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz podczas realizacji inwestycji, zwłaszcza komunikacyjnych, należy uwzględnić ochronę ww. obiektów. W otoczeniu obiektów zabytkowych, nowe obiekty należy projektować z zachowaniem skali, z zachowaniem zieleni oraz ich właściwą ekspozycją.

#### VI.3. Ochrona walorów krajobrazowych

Podniesienie walorów krajobrazowych gminy polegać będzie przede wszystkim na utrzymaniu istniejących zasobów środowiska przyrodniczego oraz na podjęciu działań mających na celu poprawę stanu istniejącego. Zaliczyć do nich należy:

- zachowanie kompleksów leśnych Lasów Młochowskich, Chojnowskich i Nadarzyńskich,
- zachowanie i tworzenie nowych ogólnodostępnych terenów zieleni - parków, zieleńców, obiektów sportowych, terenów zieleni w dolinach rzecznych,

- rewaloryzację historycznych założeń parkowych,
- zachowanie na działkach zwłaszcza z zabudową mieszkaniową odpowiedniej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na gruncie rodzimym,
- zachowanie ciągłości powiązań przyrodniczych regionalnych, ponadlokalnych i lokalnych również poprzez wyłączenia terenów z zabudowy,
- kształtowanie lokalnych powiązań przyrodniczo - krajobrazowych poprzez tworzenie pasów zieleni o szerokościach nie mniejszych niż 20 m: wzdłuż rzeki Utraty, Zimnej Wody i Mrówki oraz nie mniejszych niż 5m wzdłuż rowów melioracji podstawowej, oczek wodnych i dróg zbiorczych, lokalnych i dojazdowych. Tam, gdzie kształtowanie powiązań jako wyodrębnionych ciągów będzie niemożliwe, powinny być zachowane powierzchnie biologicznie czynne, maksymalnie zagospodarowane zielenią bez pełnych ogrodzeń albo obustronne nasadzenia przyuliczne,
- zachowanie zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych,
- pozostawienie nie zainwestowanych obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej i ogrodów działkowych. Tereny te powinny pozostać w użytkowaniu rolniczym jako tereny otwarte.

## VII. KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

### VII.1. Kierunki rozwoju systemów komunikacji

Kierunki rozwoju systemów komunikacji wskazano na rys. II.4 –Kierunki rozwoju układu komunikacji.

### VII.2. Koncepcja układu drogowego Nadarzyna

Koncepcja systemu komunikacyjnego gminy opracowana została zgodnie z ustaleniami dotyczącymi: kraju, województwa, powiatu i gminy, z wnioskami zarządców dróg oraz postulatami miejscowych władz i mieszkańców.

Układ drogowy Gminy Nadarzyn będzie tworzył zhierarchizowany system, składający się z:

- układu podstawowego obejmującego -drogi ekspresowe – Trasę Katowicką ( nr 8) i Trasę Salomea –Wolica (wzdłuż wschodniej granicy gminy), drogi główną- Paszkowiankę i drogę nr 721, drogę zbiorczą (nr 720) oraz pozostałe drogi zbiorcze- drogi powiatowe, a także wybrane najważniejsze drogi gminne,
- układu obsługującego (drogi lokalne i dojazdowe), o znaczeniu lokalnym, tworzonego przez pozostałe drogi gminne.

#### VII.2.1. Drogi ekspresowe, drogi główne i droga zbiorcza

W podstawowym układzie drogowym Studium przewiduje budowę, rozbudowę, przebudowę lub modernizację następujących dróg:

- przebudowę Trasy Katowickiej i przystosowanie jej do pełnienia funkcji drogi krajowej ekspresowej,
- budowę projektowanej Trasy Salomea –Wolica, drogi krajowej ekspresowej,
- budowę projektowanej drogi głównej: projektowanej „Paszkowianki” wojewódzkiej nr 721,
- dostępność do drogi ekspresowej -Trasy Katowickiej) będzie ograniczona - wyłącznie poprzez węzły: „Paszków” i „Nadarzyn” oraz „Siostrzeń”( położony poza obszarem Gminy). Ponadto w gminie Nadarzyn nad Trasą Katowicką przewiduje się budowę: wiaduktu w Wolicy w ciągu drogi powiatowej nr 3125W i nr 3114W, wiaduktu w Wolicy w ciągu ul. Ogrodniczej, wiaduktu w Ruścu, wiaduktu w Młochowie – Starej Wsi i w Urzucie. Obsługa terenów przyległych do Trasy Katowickiej i dróg wojewódzkich z dróg serwisowych- dróg odbarczających i lokalnych.

Dostępność do drogi ekspresowej –Trasy Salomea – Wolica będzie ograniczona - wyłącznie poprzez węzeł Janki Małe (poza obszarem Gminy).



- Ustala się dążenie do ograniczenia dostępności dróg wojewódzkich: klasy Głównej „Paszkowianki” i drogi nr 721 – wyłącznie poprzez skrzyżowania. Odstępy między skrzyżowaniami powinny odpowiadać przepisom rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Obsługa terenów przyległych do wyżej wymienionych dróg wojewódzkich powinna odbywać się z dróg serwisowych i lokalnych.
- Przewidziane są działania modernizacyjne zmierzające do poprawy bezpieczeństwa i warunków jazdy na drodze krajowej, drogach wojewódzkich i powiatowych.
- Ustala się nowy przebieg drogi wojewódzkiej zwanej „Paszkowianką”, która w układzie ponadlokalnym połączy drogę krajową Nr 8 z drogą krajową Nr 2, a następnie poprzez teren gmin: Ożarów Mazowiecki, Stare Babice oraz Izabelin, z drogą krajową Nr 7 w Łomiankach. „Paszkowianka” jest elementem tzw. Małej Obwodnicy Warszawy. Zadaniem Małej Obwodnicy Warszawy będzie połączenie miejscowości podwarszawskich takich jak: Pruszków, Brwinów, Piaseczno, Konstancin, Józefów, Sulejówek, Halinów, Wołomin, Radzymin, Legionowo, Łomianki i usprawnienie połączeń drogowych ośrodków osadniczych najbliższych stolicy oraz odciążenie tym samym Warszawy od ruchu drogowego pomiędzy tymi miejscowościami. Trasa ta w znacznym stopniu przyczyni się też do rozwoju podwarszawskich gmin. Obwodnica składająca się z dróg wojewódzkich będzie przenosić głównie ruch w skali Aglomeracji Warszawskiej.

#### VII.2.2. Drogi zbiorcze

Dalszy rozwój gminy w zakresie obsługującego układu drogowego opierać się będzie o istniejący układ dróg zbiorczych (w większości dróg powiatowych), które wymagają jednak działań polegających na ich modernizacji technicznej i realizacji nowych odcinków dla wypełnienia brakujących powiązań komunikacyjnych.

Rozbudowa i modernizacja podstawowego układu drogowego, zgodnie z parametrami według klasyfikacji funkcjonalno – technicznej określonej w Studium, będzie zasadniczym kierunkiem polityki przestrzennej w zakresie sprawności układu komunikacyjnego gminy. Sieć drogowa układu obsługującego powinna tworzyć hierarchicznie złożony układ.

### VII.3. Rozwój układu drogowego – lokalnego

#### VII.3.1. Drogi lokalne i ważniejsze dojazdowe

Na rysunku studium wyznaczono drogi lokalne i ważniejsze drogi dojazdowe dla utworzenia układu komunikacyjnego obsługującego istniejące zainwestowanie i tereny rozwojowe. Drogi publiczne o znaczeniu drugorzędnym powinny być wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Klasyfikacja dróg klasy L (lokalnych) i D (dojazdowych) może być ustalona na podstawie prognozy ruchu, lub przy wykorzystaniu urbanistycznych wskaźników ruchliwości dla charakterystycznych rodzajów zagospodarowania terenu. Do dróg publicznych należy zaliczyć, niezależnie od natężenia ruchu na drodze, drogi stanowiące dojazd do usług publicznych, w szczególności obiektów administracji publicznej, usług oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultury i nauki lub ogólnodostępnych usług niepublicznych, w których następuje koncentracja ludności, wymagająca zapewnienia warunków bezpieczeństwa publicznego.

Dla dróg lokalnych powinna być przyjęta minimalna szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z obowiązującymi przepisami tj. 12 m, a dla dróg dojazdowych 10 m. W przypadkach uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem dopuszczalne jest zmniejszenie tej szerokości na podstawie analizy (zgodnie z przepisami Rozporządzenia Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. z 1999 r. Nr 43 poz. 430).

Przy ustalaniu przebiegu dróg lokalnych i dojazdowych, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, należy uwzględniać warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów szczególnych i odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków. Określone symbolami graficznymi na rysunku studium korytarze pod planowane drogi lokalne i dojazdowe należy traktować orientacyjnie. Szczegółowe trasowanie dróg powinno następować w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem zasad scalania i podziałów nieruchomości

### VII.4 Komunikacja zbiorowa

Celem rozwoju komunikacji zbiorowej jest poprawa standardu obsługi, w tym zapewnienie możliwości korzystania z niej wszystkim mieszkańcom gminy. Obsługa gminy nadal będzie opierać się o system linii autobusowych, a docelowo będzie wspomagana linią tramwajową – kolejową.

### VII.5 Komunikacja kolejowa/tramwajowa

Projektowana linia kolejowa –tramwaj wzdłuż Trasy Katowickiej przebiegającej przez gminę Nadarzyn powinna przebiegać od pętli w Warszawie na Okęciu, przez tereny Gminy Raszyn, Gminy Nadarzyn, Gminy Żabia Wola, co najmniej do Mszczonowa. Realizacja linii powinna być prowadzona równoległe z przystosowaniem Trasy Katowickiej do pełnienia funkcji drogi ekspresowej.

Zakłada się, że rola kolejki-tramwaju w dojazdach do Warszawy i sąsiadujących gmin będzie wzrastać. W planach miejscowych, w sąsiedztwie trasy kolejki –tramwaju należy uwzględnić przepisy ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. Nr 16 z 2007 r., poz.94, ze zm.): budynki i budowle mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m.

Zakłada się, że rozwój obszarowy i demograficznych gminy Nadarzyn oraz gmin Raszyn, Żabia Wola, Lesznowola, Grodzisk Mazowiecki i Mszczonów wymagać będzie realizacji nowego sprawnego środka komunikacji publicznej jakim jest niewątpliwie kolejka -tramwaj. Na rysunku Studium wyznacza się korytarz dla umożliwienia realizacji tramwaju - kolejki.

## VII.6. Komunikacja autobusowa

Przewiduje się utrzymanie połączeń autobusowych z Warszawą i sąsiednimi gminami. Trasy autobusów i lokalizacje przystanków powinny zapewniać dojście piesze w granicach 500 –1000 m dla większości obszaru gminy.

Należy zapewnić obsługę obszarów z istniejącym zagospodarowaniem, a w następnej kolejności obszarów planowanego zainwestowania po wybudowaniu nowych elementów układu drogowego. Rozwiązania i parametry techniczne dróg w planach miejscowych oraz projektach budowlanych powinny uwzględniać prowadzenie komunikacji autobusowej (odpowiednia szerokość i nośność nawierzchni jezdni, rezerwy terenu na przystanki i pętle autobusowe oraz miejsca na wiaty przystankowe).

## VII.7. Polityka parkingowa

Zasady polityki parkingowej wynikają z założonego dopuszczalnego wysokiego udziału komunikacji indywidualnej w podróżach. Oznacza to dobre udostępnienie dla ruchu samochodowego całej gminy, włącznie z zapewnieniem właściwej liczby i organizacji miejsc do parkowania.

Miejsca parkingowe powinny być budowane na terenie inwestycji, tzn. na działce budowlanej, na której realizowana jest inwestycja. Minimalna ilość miejsc parkingowych powinna być obliczona wg wskaźników w zależności od planowanego zagospodarowania. Zaleca się, aby w sporządzanych planach miejscowych i ich zmianach określać minimalne wskaźniki parkingowe dla obiektów nowo wznoszonych i rozbudowywanych, na następującym poziomie:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 m.p./dom,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1 m.p./1 lokal mieszkalny do 60 m<sup>2</sup> i 2 m. p./1 lokal mieszkalny >60 m<sup>2</sup>,
- dla obiektów administracji - 25 m.p./1000 m<sup>2</sup> p.uż.,

- dla usług handlu (sklep, punkt usługowy) - 30 m.p./1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ( nie mniej niż 3-4 miejsca na sklep, punkt usługowy),
- dla hurtowni – 5 m.p./1000 m<sup>2</sup> p.uż.,
- dla targowisk - 35 m.p./1000 m<sup>2</sup> powierzchni targowej lub 1,5 m. p./stoisko,
- dla zakładów produkcyjnych - 20 m.p./100 zatrudnionych,
- dla oświaty - 30 m.p./100 zatrudnionych,
- dla restauracji i kawiarni - 35 m.p./100 miejsc konsumpcyjnych,
- dla obiektów sportowych i rekreacyjnych - 20 m.p./100 użytkowników jednocześnie,
- dla publicznych przychodni zdrowia - 10 m.p./1000 m<sup>2</sup> p.uż.;
- dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich - minimum 2 miejsca postojowe /1 gabinet,
- dla hoteli, moteli - minimum 30 miejsc postojowych/100 łóżek,
- dla klubów i domów kultury - 20 m.p./100 użytkowników jednocześnie,
- dla stacji obsługi samochodów - 4 m.p./1 stanowisko naprawcze,
- dla banków - 40 m.p./1000 m<sup>2</sup> p.uż.,
- dla kościołów - 10 m.p./100 użytkowników jednocześnie,
- dla cmentarzy - 10 m.p./ha
- 2 miejsca na 5 działek dla ogrodów działkowych.

Dopuszcza się urządzenie parkingów ogólnodostępnych w liniach rozgraniczających dróg – pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych i zgody zarządcy. Dopuszcza się urządzenie miejsc parkingowych podziemnych pod terenami o innym przeznaczeniu (np. pod boiskami, terenami zielonymi itp.).

Niezbędne jest wyznaczenie dla transportu ciężkiego parkingów w rejonie węzłów komunikacyjnych. Parkingi te powinny posiadać odpowiednią infrastrukturę, zapewniającą komfort odpoczynku osobom korzystającym.

W rejonie przystanków tramwaju-kolejki oraz węzłów przewiduje się budowę ogólnodostępnych parkingów. Parkingi te będą funkcjonowały w systemie „Parkuj i jedź”.

## VII.8 Ruch rowerowy

Celem wyznaczenia ciągów rowerowych jest zapewnienie powiązań między rejonami mieszkalnymi i miejscami pracy, szkołami, handlem i usługami oraz przystankami kolejki.



Przyjęto zasady kształtowania sieci dróg rowerowych wykorzystując koncepcję ścieżek rowerowych opracowaną dla Powiatu Pruszkowskiego, Grodzkiego i Warszawskiego Zachodniego dla powiązań z Kampinoskim Parkiem Narodowym.

- wyposażenie dróg wojewódzkich oraz powiatowych i wybranych gminnych w ścieżki rowerowe lub pieszo-rowerowe wydzielone od pozostałego ruchu kołowego,
- dopuszczenie ruchu rowerowego na pozostałych drogach o mniejszym ruchu (uspokojonym), wspólnie z ruchem pojazdów samochodowych.

Ponadto konieczne będzie tworzenie miejsc do przechowywania i parkowania rowerów, szczególnie przy szkołach, obiektach handlowych i usługowych, przystankach kolejowych.

Oprócz ścieżek rowerowych, których przebiegi określono na rysunku nr II 4, w miarę budowy nowych dróg i modernizacji istniejących, każdorazowo powinna być przeanalizowana możliwość i celowość budowy ścieżek rowerowych.

VIII. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Ustalenie dotyczące rozwoju systemów i urządzeń infrastruktury technicznej:

VIII.1 Gospodarka wodno-ściekowa

Rozbudowa sieci wodno-kanalizacyjnej realizowana jest sukcesywnie dla wszystkich obszarów urbanizowanych. W dalszym etapie przewiduje się objęcie nowych terenów w miarę wzrostu zaludnienia.

VIII.1.1. System zaopatrzenia w wodę – Rysunek II.5.a

VIII.1.1.1. Standardy obsługi

Zasady obsługi ludności w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się przy założeniach, że:

- wszyscy mieszkańcy miejscowości objętych zasięgiem działania zorganizowanych wodociągów będą mieli możliwość korzystania z wody wodociągowej,
- woda będzie doprowadzona do poszczególnych posesji,
- budynki mieszkalne będą wyposażone w podstawowe urządzenia sanitarne,
- we miejscowościach o charakterze rolniczym woda będzie używana, poza potrzebami bytowo-gospodarczymi mieszkańców, także do utrzymania gospodarstw, drobnego inwentarza, upraw przydomowych oraz utrzymania maszyn i pojazdów rolniczych.

Nie przewiduje się wykorzystania wody wodociągowej do podlewania dużych obszarów upraw. Dopuszcza się ujęcia lokalne dla usługi i produkcji oraz do celów przeciwpożarowych.

VIII.1.1.2. Bilans zapotrzebowania wody

|       |                                 |           |
|-------|---------------------------------|-----------|
| -     | na cele bytowo-gospodarcze      | 150 l/M,d |
| -     | na cele użyteczności publicznej | 15 l/M,d  |
| -     | przemysł drobny, usługi         | 15 l/M,d  |
| -     | utrzymanie zieleni, ulic        | 10 l/M,d  |
| -     | woda ppoż. oraz straty na sieci | 10 l/M,d  |
| ----- |                                 |           |
|       | Razem                           | 200 l/M,d |

VIII.1.1.3. Źródła wody:

Zasoby ujęć wody z wód podziemnych czwartorzędowych występujących na terenie gminy (są własnością Gminy Nadarzyn), spięte w system z innymi ujęciami poza gminnymi są wystarczające na pokrycie istniejących oraz prognozowanych potrzeb mieszkańców. Istnieją możliwości zabezpieczenia potrzeb nowych inwestycji po rozbudowie ujęć istniejących lub budowie nowych. Przyjmuje się, że w zależności od potrzeb na terenie istniejących ujęć wody mogą być wykonane dodatkowe studnie jak również mogą nastąpić przebudowy stacji uzdatniania wody.

Z istniejących na terenie gminy Nadarzyn ujęć wody, jako źródła w projektowanym systemie zaopatrzenia w wodę obszaru gminy mogą być brane pod uwagę: wodociąg w Nadarzynie, ujęcie przy

nowym osiedlu w Nadarzynie, wodociąg „Walendów”, wodociąg w Bielinach, wodociąg w Woli Krakowiańskiej i studnia w Strzeniówce.

Dla ujęć wodociągu komunalnego wyznaczone są strefy ochrony sanitarnej bezpośredniej. Istniejące studnie mają ustalone strefy ochrony bezpośredniej w promieniu 8 - 10 m wokół studni. A studnie ujęcia w Walendowie ustaloną strefę ochrony bezpośredniej jak na rysunku. **II.2.**

Zakłada się sukcesywną rozbudowę sieci wodociągowej prowadzącą do objęcia nią wszystkich terenów zabudowy w gminie.

Część obszaru Gminy objęta będzie siecią wodociągową sąsiednich gmin: Krakowiany-Nowiny z terenu gminy Żabia Wola i Szamoty z terenu Gminy Lesznówola.

Kierunkowy rozwój demograficzny oraz gospodarczy gminy nie będzie wymagał poszukiwania źródeł zewnętrznych dla zaopatrzenia w wodę. Przesądzenie obsługi wszystkich potencjalnych odbiorców wymaga sprawdzenia w „Koncepcji zaopatrzenia w wodę oraz oceny zasobów wód podziemnych”. W koncepcji tej należy przede wszystkim zbilansować wydajność źródeł lokalnych i ocenić możliwości ich wykorzystania dla zaopatrzenia w wodę gminy.

### VIII.1.2. Odprowadzenie ścieków - Rysunek II.5.a

Projektowany system odprowadzania ścieków bytowych będzie opierał się na dopływie wszystkich ścieków do oczyszczalni istniejących na terenie gminy, w tym oczyszczalni lokalnych poszczególnych Firm lub Instytucji wskazanych na rysunku Studium. Odprowadzenie ścieków odbywać się będzie w systemie kanalizacji grawitacyjnej z elementami kanalizacji ciśnieniowej (na rysunku studium wskazano istniejące i o przesądzonych lokalizacjach przepompowni ścieków). Na terenach wiejskich o rozproszonej zabudowie stosowane będą indywidualne rozwiązania oparte na szczelnych zbiornikach bezodpływowych.

Proponuje się rozwiązanie składające się z sześciu niezależnych układów kanalizacyjnych opartych na lokalnych oczyszczalniach w Nadarzynie, Wolicy, Walendowie, Kostowcu, Młochowie (dwie oczyszczalnie). Część obszaru Gminy – wieś Parole objęta jest siecią kanalizacji z odprowadzeniem do oczyszczalni w Kosowie w gminie Lesznówola.

Ścieki z terenów granicznych gminy Nadarzyn będą odprowadzane do oczyszczalni poza terenem gminy w ramach wspólnych przedsięwzięć.

Wyznacza się w tereny pod oczyszczalnie ścieków w Kostowcu i w Młochowie teren Nadleśnictwa Młochów. Rezerwuje się tereny pod strategiczne oczyszczalnie ścieków w Młochowie (d. Bieliny), w Młochowie (d. ZDZ Młochów).

W Studium wskazane zostały lokalizacje oczyszczalni ścieków. Wielkości działek pod oczyszczalnie określone zostaną w kompleksowej koncepcji kanalizacji ściekowej odpowiednio do ostatecznego wariantu rozwoju gminy. W koncepcji zostaną również określone lokalizacje przepompowni. Wymagana działka dla przeciętnej przepompowni wynosi 0,10 – 0,15 ha ze strefą ochrony sanitarnej o maksymalnym promieniu 15 m, przy zastosowaniu pomp bezskratkowych. Wskazuje się przepompownie ścieków istniejące i o przesądzonych lokalizacjach.

Projektowane kanały i przewody tłoczne powinny być sytuowane w liniach rozgraniczających dróg. Pożądane jest aby kanały znajdowały się pod jezdniami, przewody tłoczne zaś poza jezdniami.

Odbiornikiem oczyszczonych ścieków będą rzeki: Zimna Woda, Utrata oraz Rów Wolica.

### VIII.1.3. Odprowadzenie wód opadowych

Przewiduje się budowę sieci kanalizacji deszczowej, obejmującej intensywnie zagospodarowane tereny osiedli wielorodzinnych. Sieć kanalizacji obejmie też tereny rozwojowe aktywności gospodarczej, a przede wszystkim komunikacji ponadlokalnej. Odbiornikiem pozostanie rzeka Utrata, rzeka Zimna Woda, rzeka Mrówka, Rów Wolica i rowy melioracyjne.

W zakresie odprowadzenia wód opadowych, ustala się:

- 1) powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych z retencjonowaniem w zbiornikach na terenach działek inwestycyjnych z odprowadzeniem do kanałów deszczowych:
  - do kolektorów burzowych kanalizacji deszczowej,
  - do studni chłonnych – z powierzchni utwardzonych ulic,
  - do niezbędnej do realizacji sieci lokalnej kanalizacji deszczowej, której odbiornikiem będzie rzeka Utrata, Zimna Woda, Mrówka, Rów Wolica i rowy melioracyjne;
- 2) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni dróg, parkingów i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych wymaga przed wprowadzeniem do gruntu oczyszczenia z piasku, błota oraz substancji ropopochodnych, jeżeli takie zanieczyszczenia zostaną stwierdzone. Podczyszczanie odbywać się będzie w podziemnych osadnikach i separatorach produktów ropopochodnych zlokalizowanych na przewodach kanalizacji i przepompowniach,
- 3) dopuszcza się odwodnienie ciągów pieszo-jezdnymi i dróg przez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne: rowy przykrawężnikowe, rowy retencyjno--infiltracyjne, studnie chłonne i drenaż;
- 4) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji lub na jezdnie ulic oraz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi;
- 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń podczyszczających (osadników i separatorów) na terenach ZP oraz w terenach dróg.

## VIII.2. Systemy energetyczne

**VIII.2.1.** Energia elektryczna dostarczana będzie wszystkim odbiorcom na tradycyjne cele przygotowywania posiłków, podgrzewania wody użytkowej. Do ogrzewania pomieszczeń-energia elektryczna używana będzie w niewielkim zakresie. Przewiduje się wzrost wykorzystania energii elektrycznej do celów klimatyzacji. Zaopatrzenie gminy odbywać się będzie ze źródeł istniejących - stacji elektroenergetycznych 110/15 kV zlokalizowanych poza obszarem gminy, w Tarcynie, Pruszkowie i Raszynie oraz z projektowanej stacji w Kajetanach. Rozwój gminy uwarunkowany jest budową stacji energetycznej 110/15kV na terenie gminy Nadarzyn w Kajetanach. Realizacja założonego programu zagospodarowania powoduje rozbudowę i budowę sieci średniego napięcia i niskiego napięcia jak również budowę odpowiedniej liczby stacji transformatorowych 15/0,4 kV.

Na cele budowy linii napowietrznych, kablowych oraz stacji elektroenergetycznych będą musiały być rezerwowane odpowiednie tereny. Rozwój systemu energetycznego wywołuje ograniczenia dla zabudowy (ograniczenie swobodnego rozwoju urbanistycznego). Na terenie Gminy Nadarzyn zachowuje się rezerwy terenu dla projektowanych linii: 110 kV relacji do Kajetan i do Moszny w Gminie Brwinów oraz dla istniejącej linii 220 kV Mory – Piaseczno.

Dopuszcza się budowę napowietrznej linii 400kV albo linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii 220kV, pod warunkiem, że ustalony pas technologiczny, po 34m w każdą stronę od osi linii nie ulegnie zmianie. Należy rezerwować dla tych linii pasy technologiczne o szerokości jak oznaczono na rysunku Studium.

**VIII.2.2.** Przewiduje się pełne pokrycie ich potrzeb w zakresie zużycia energii elektrycznej dla celów tradycyjnych oraz urządzeń mechanizacji rolnictwa. Teren objęty planem będzie zgazyfikowany. Nie mniej jednak założono, że w niewielkim zakresie energia elektryczna będzie wykorzystywana do przygotowania posiłków i uzyskiwania ciepłej wody, a nawet klimatyzacji, wentylacji i elektrycznego ogrzewania pomieszczeń.

**VIII. 2.3.** Potrzeby terenowe, warunki lokalizacji, strefy ochronne.

Istniejące linie napowietrzne wysokich napięć powodują szereg ograniczeń we wznoszeniu i lokalizacji obiektów, a w szczególności przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Ograniczenia, o których mowa występują dla: linii 110 kV i dla linii 220 kV. Szerokości wymaganych pasów technologicznych zapisano w Rozdziale V.7.5.

Lokalizowanie obiektów, sadzenie drzew oraz wszelka działalność prowadzona do zmiany zagospodarowania terenu znajdującego się w tych strefach (pasach technologicznych) wymaga każdorazowo indywidualnego rozpatrzenia w zakresie szczegółowych rozwiązań technicznych linii i uzgodnień z odpowiednim operatorem sieci.

Strefa dla stacji elektroenergetycznej 110/15kV „Kajetany” ograniczona jest do granic terenu stacji.

Dla przewidywanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV niezbędna będzie rezerwacja działek z możliwością dojazdu samochodem ciężarowym. Wymagana jest także strefa wolna od zabudowy wokół stacji o promieniu 3 m dla budynków z materiałów niepalnych i 5 m dla budynków z materiałów palnych. W liniach rozgraniczających dróg konieczne jest zarezerwowanie pasów terenu dla linii kablowych 15 kV i stacji elektroenergetycznych 15 0,4 kV. Dla linii napowietrznych 15 kV należy zarezerwować pas terenu o szerokości 10 m ( po 5m od osi linii w każdą stronę) wolny od zabudowy.

#### **VIII.2.4. Uwarunkowania obsługi**

Realizacja programu zawartego w Studium wymaga rozbudowy sieci elektroenergetycznej średniego napięcia. Będzie to sukcesywna rozbudowa sieci linii napowietrznych i kablowych zasilających słupowe i wewnętrzne stacje transformatorowe 15/0,4 kV.

Realizacja powyższych urządzeń warunkuje zapewnienie należytej pewności zasilania i przepustowości sieci.

Zapotrzebowanie mocy dla gminy dla wariantu 17 tys. mieszkańców wynosi 57 628 MWh dla zabudowy mieszkaniowej i działalności gospodarczej.

Zapotrzebowanie mocy dla gminy dla wariantu 25 tys. mieszkańców wyniesie 68 688 MWh dla zabudowy mieszkaniowej i działalności gospodarczej.

### **VIII.3. Zasilanie w gaz**

Na terenie gminy nie przewiduje się budowy sieci ciepłej. W związku z powyższym przyjęto możliwość stosowania gazu na pokrycie pełnych potrzeb wszystkich odbiorców.

**VIII.3.1.** Ustala się następujące standardy zaopatrzenia w gaz:

- przygotowanie posiłków 95%
- przygotowanie ciepłej wody 95%
- ogrzewanie pomieszczeń 95%

Standardy powyższe przyjęto ze względu na możliwość instalowania pieców dwufunkcyjnych co. + cw. – opalanych gazem.

Bilans zapotrzebowania gazu

- na przygotowanie posiłków 0,03nm<sup>3</sup>/M,h
- na przygotowanie ciepłej wody 0,077nm<sup>3</sup>/M,h
- na ogrzewani kubatury 0,375nm<sup>3</sup>/M,h
- przemysł drobny, usługi narzut 15% potrzeb mieszkańców

-----  
Razem 0,55nm<sup>3</sup>/M,h

Na podstawie w/w wskaźnika q = 0,55nm<sup>3</sup>/M,h obliczono zapotrzebowanie gazu ziemnego dla całej gminy –dla dwu wariantów ilościowych:

- rozwój do 17 000MK - 9423 nm<sup>3</sup>/h ( liczba MK x Qmax + narzut)
- rozwój do 25 000 MK - 13 857 nm<sup>3</sup>/h ( liczba MK x Qmax + narzut)/

15 000 mieszkańców wariant umiarkowanego rozwoju i 25 000 mieszkańców wariant dynamicznego rozwoju z częściowym wykorzystaniem wszystkich oznaczonych w Studium terenów pod budownictwo mieszkaniowe.

Zasilanie w gaz przewodowy wymaga budowy sieci i przyłączy zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych oraz przez operatora sieci, min.:

- przyjmuje się, że gaz dostarczany będzie w miarę potrzeb z istniejących podziemnych sieci z istniejącej stacji gazowej w Jankach,
- dalsza gazyfikacja będzie możliwa, o ile zawarte będzie porozumienie pomiędzy dostawcą gazu i odbiorcą, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu ,
- wokół gazociągów obowiązują odpowiednie strefy ochronne: odległości podstawowe lub strefy kontrolowane (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu), z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew,
- minimalne zbliżenia ogrodzeń do gazociągów średniego ciśnienia mogą wynosić 0,5m,
- szafka gazowa, otwierana na zewnątrz, dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej winna być sytuowana w linii ogrodzeń, a dla pozostałych funkcji w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci,
- w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych stanowiących dostęp z terenów z zabudową do dróg publicznych, należy rezerwować trasy dla sieci gazociągów,
- gazociągi, które w wyniku modernizacji dróg znalazłyby się pod jezdnią należy przenieść w pas poza jezdnią na koszt Inwestora przedsięwzięcia,
- podczas prowadzenia prac budowlano – montażowych istniejące gazociągi należy zabezpieczyć przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany, samochody itp.

#### VIII.4. Zaopatrzenie w ciepło

Z indywidualnych źródeł wykorzystujących jako czynniki grzewcze, w szczególności: gaz ziemny, energię elektryczną, z wykorzystaniem gazu płynnego (LPG), oleju opałowego lub paliw ekologicznych (odnawialnych) w tym stałych, których stosowanie jest zgodne z przepisami prawa ochrony środowiska, dopuszczając stosowanie ogrzewania kominkowego jedynie jako dodatkowego źródła ogrzewania obiektów.

#### VIII.5. Usuwanie odpadów stałych

Usuwanie odpadów stałych poza obszarem planu:

- ustala się nakaz usuwania odpadów do miejsc selektywnego składowania lub z użyciem innych rozwiązań w ramach Regulaminu utrzymania porządku i czystości w Gminie Nadarzyn,
- ustala się, że na każdej działce należy wydzielić odpowiednie (zadaszone) miejsce do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo, w miarę potrzeb do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych,
- ustala się, że odpady związane z funkcjonowaniem usług, zwłaszcza odpady niebezpieczne dla środowiska wymagają składowania zgodnie z przepisami odrębnymi i podlegają utylizacji przez odpowiednie specjalistyczne jednostki,
- ustala się, że zawiesiny, tłuszcze i oddzielone produkty naftowe będą usuwane z separatora i unieszkodliwiane przez odpowiednie specjalistyczne jednostki.

#### VIII.6. Telekomunikacja

Aktualne potrzeby i tendencje rozwoju pozwalają przewidywać, że nastąpi całkowite nasycenie zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne. CA Nadarzyn wraz z centralami satelitowymi pokryje występujące na terenie gminy potrzeby telefoniczne i zapewni założoną jakość obsługi. Konieczna będzie rozbudowa sieci kanalizacji kablowej i szafek kablowych do pojemności wymaganych w poszczególnych rejonach. Urządzenia telekomunikacyjne nie wywołują zabezpieczeń pod strefy ochronne. Telekomunikacja nie jest warunkiem rozwoju gminy, ale jest poziomem i standardem warunkującym lokalizację obiektów usługowych i działalności gospodarczej. Wymagana jest jednak budowa masztów dla stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych urządzeń teletransmisyjnych dla poprawy odbioru telefonii komórkowej.

### IX. OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Zgodnie z definicją celu publicznego określoną w ustawie o gospodarce nieruchomościami celami publicznymi o znaczeniu lokalnym, są:

- wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, utrzymanie oraz budowa dróg publicznych: zbiorczych (powiatowe), lokalnych i dojazdowych (gminne),
- budowa i utrzymanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania,
- budowa i utrzymanie urządzeń służących ochronie środowiska, w tym zbiorników służących ochronie przed powodzią,
- utrzymanie lokalnych powiązań przyrodniczych wzdłuż rowów melioracyjnych,
- utrzymanie sieci publicznych rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych,
- budowa i utrzymanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, w tym urząd gminy-ratusz, obiekty sportowo- rekreacyjne,
- budowa i utrzymanie obiektów edukacji publicznej: szkoły podstawowe, gimnazja,
- obiekty ochrony zdrowia i opieki społecznej: ośrodki zdrowia, przedszkola, domy opieki społecznej, placówki opiekuńczo-wychowawcze,
- zakładanie i utrzymywanie cmentarzy,
- opieka nad obiektami kultury, w tym bibliotek gminnych i innych instytucji kultury oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, w tym: miejsc pamięci narodowej, kapliczek,
- utrzymanie obiektów niezbędnych na cele obronności państwa: w tym Komisariat Policji w Nadarzynie,
- inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach.

Predestynowane do lokalizacji celów publicznych są tereny położone na gruntach będących we władaniu gminy oraz tereny Skarbu Państwa w zarządzie Agencji Nieruchomości Rolnych, które gmina może nieodpłatnie pozyskać na cele realizacji infrastruktury oraz inne cele wymienione w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

W Studium zostały określone inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które będą realizowane na terenie Gminy Nadarzyn. Ustalono w obowiązujących planach miejscowych rezerwy terenu dla realizacji celów publicznych są oznaczone na rysunku Studium.

Na **rysunku II.6** oznaczono nowe tereny dla inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Są, to:

1. tereny pod budowę sieci wodociągowej.
2. tereny pod budowę nowych oczyszczalni ścieków: oczyszczalnia w Młochowie, Kostowcu i Wolicy oraz w przypadku takiej konieczności w Młochowie (d. Bieliny i d. ZDZ Młochów).
3. tereny pod przepompownie ścieków,
4. teren pod usługi oświaty – szkoły w Młochowie ( d. Żabieniec), w Starej Wsi, w Strzeniówce i w Wolicy.
5. teren pod budowę nowego ratusza,
6. tereny dla realizacji obiektów sportowych i realizacji towarzyszących zespołów zieleni parkowej i parków wiejskich jako obszary inwestycji służących zaspokojeniu potrzeb wspólnoty samorządowej,
7. w Strzeniówce tereny pod park wiejski z obiektami sportowymi, tereny pod usługi usług oświaty i zdrowia jako obszary inwestycji służących zaspokojeniu potrzeb wspólnoty samorządowej,
8. ustalone w obowiązujących planach miejscowych rezerwy terenu związane z budową lub modernizacją dróg nie są wystarczające. Dlatego wyznacza się dodatkowy ciąg drogi lokalnej od ul Ogrodniczej w Wolicy do Komorowskiej,
9. opieka nad obiektami wskazanymi do ochrony jako strefy ochrony konserwatorskiej.

## **X. OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM**

Celami publicznymi o znaczeniu ponadlokalnym, są:

1. Utrzymywanie i ochrona obiektów służących ochronie środowiska, tj:
  - rezerwatów przyrody w Młochowie,
  - Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - drzew pomników przyrody.
2. Opieka nad obiektami objętymi ochroną konserwatora zabytków. Ochrona zabytków: obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków oraz strefy ochrony konserwatorskiej – stanowiska archeologiczne.
3. Budowa i utrzymywanie dróg publicznych:

- dróg krajowych: Trasa Katowicka, Trasa Salomea – Wolica,
- dróg publicznych wojewódzkich i powiatowych.

4. Projektowanej tramwaju - kolejki.

5. Układy przesyłowe energetyki:

linie 220kV i 110 kV ze stacją elektroenergetyczną 110/15kV „Kajetany” .

6. Gospodarka wodna – zbiorniki retencyjne w Strzeniówce, Walendowie i nad Utratą w Jastrzębcu w gminie Lesznówola w rejonie wsi Parole i Woli Krakowiańskiej.

Ustalone w obowiązujących planach miejscowych rezerwy terenu związane z budową drogi powiatowej w Walendowie.

Potencjalne zadania ponadlokalne o znaczeniu krajowym, wojewódzkim i powiatowym bezpośrednio dotyczące gminy Nadarzyn, należące do inwestycji publicznych o znaczeniu ponadlokalnym w gminie Nadarzyn, to:

1. W zakresie komunikacji drogowej:

- droga krajowa nr 8-Trasa Katowicka –droga do przekwalifikowania na drogę ekspresową,
- budowa ekspresowej drogi krajowej –Trasy Salomea –Wolica,
- budowa drogi wojewódzkiej Paszkowianki,
- budowa drogi powiatowej w Walendowie.

2. W zakresie komunikacji zbiorowej:

- budowa tramwaju –kolejki.

3. W zakresie infrastruktury technicznej:

- budowa napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV ze stacją elektroenergetyczną 110/15kV „Kajetany, która zapewni dostawę mocy dla odbiorców w gminie Nadarzyn.

Potencjalne zadania ponadlokalne dla realizacji celów publicznych na obszarze gminy Nadarzyn dotyczą głównie elementów komunikacji i infrastruktury technicznej. Wyznaczenie oraz realizacja ww. celów ponadlokalnych służyć ma powiązaniom funkcjonalno – przestrzennym z sąsiednimi obszarami a także pośrednio wpływać na jakość powiązań gminy Nadarzyn.

Nie ma konieczności rezerwowania innych niż wyznaczone na **rysunku II. 6** terenów służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r.

## **XI. OBSZARY OBOWIĄZKOWEGO SPORZĄDZANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

W studium (**rysunek II.7.**) wyznaczono łącznie 14 obszarów, dla których istnieje obowiązek sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obejmują one następujące obszary:

- obszarów przestrzeni publicznych położonych na terenie całej gminy Nadarzyn:
  1. zespół sportowo –rekreacyjny w Parolach,
  2. Młochów (d. Żabieniec) część dz. nr ew. 159/2 – park wiejski z zespołem oświatowym,
  3. Młochów park zabytkowy z otoczeniem – wielofunkcyjny zespół usługowy,
  4. Młochów (d. Bieliny) - zespół oświatowy z placem,
  5. Kostowiec – zieleń parkowa,,
  6. Rusiec część dz. nr ew. 263 - zespół oświatowy,
  7. Młochów (d. Żabieniec) dz. nr ew. 150/6 - zespół sportowo –oświatowy,
  8. Stara Wieś dz. nr ew. 148 - zespół oświatowy,
  9. Nadarzyn - stadion,
  10. Strzeniówka – dz. nr. ew. 109, 115, 117/2 - wielofunkcyjny zespół usługowy,
  - 11.Strzeniówka – dz. nr. ew. 109, 115, 117/2 - wielofunkcyjny zespół usługowy,
  12. Walendów – dz. nr ew. 137/1 i 137/10 - zespół oświatowo- sportowo –rekreacyjny,
  13. Kajetany – dz. nr. ew. 34 i 35 – park leśny, usługi kultury, pomnik pamięci,
  - 14.Szamoty – dz. nr ew. 21 - zespół oświatowy,
  15. Nadarzyn - park wiejski,
  - 16.rynek w Nadarzynie,

Wymienione wyżej tereny wyznacza się jako obszary przestrzeni publicznej – place z zielenią urządzone, miejscami do rekreacji i ewentualnie małą architekturą i parki wiejskie. Ustala się kształtowanie przestrzeni publicznej poprzez: tworzenie ciągów pieszych (spacerowo-handlowy i spacerowo-parkowy), placów i skwerów, wyznaczenie przestrzeni placów pierzejami zwartej zabudowy, stosowanie zamknięć widokowych w formie dominant wysokościowych. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych (prowizorycznych) obiektów usługowo– handlowych. Wszelkie działania

inwestycyjne mogą być realizowane jedynie w oparciu o całościową koncepcję zagospodarowania obszaru przestrzeni publicznej.

W Studium wskazano również tereny wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne (**rysunek II. 8**).

## **XII. OBSZARY DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Obszary przeznaczone w studium dla rozwoju osadnictwa wielofunkcyjnego usługowo – mieszkaniowego oraz obszary działalności gospodarczej i przeznaczone w studium dla rozwoju zabudowy wielofunkcyjnych usług jako potencjalne tereny rozwoju są terenami dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego ( rysunek II. 7).

W obszarach tych wyznaczone są tereny wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i gruntów leśnych na cele nieleśne

Ustala się sporządzenie „Harmonogramu opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”. Harmonogram taki winien być przedłożony do uchwalenia Radzie Gminy.

## **XIII. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

### **XIII.1. Rolnictwo**

Grunty rolne klasy III oraz gleby organiczne podlegają ochronie przed zmianą dotychczasowego sposobu użytkowania zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Ochrona gruntów rolnych polega na ograniczeniu przeznaczania ich na cele nierolnicze lub nieleśne oraz zapobieganiu ich degradacji i dewastacji. Zmiany gruntów rolnych na cele nierolnicze dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego po uzyskaniu zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (klasy I- II- III). Dla obowiązujących w gminie planów zagospodarowania przestrzennego uzyskano właściwe zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Zmiany gruntów leśnych na cele nieleśne dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego po uzyskaniu zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego lub Ministra Środowiska . Dla obowiązujących w gminie planów zagospodarowania przestrzennego uzyskano właściwe zgody na



zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, ale w związku z aktualizacją ewidencji gruntów dla niektórych terenów należy uzyskać uzupełniające zgody na cele nieleśne.

W Studium wyznacza się obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i gruntów leśnych na cele nieleśne - Wskazano je na **rysunku nr II.8**.

Analiza stanu istniejącego rolnictwa oraz trendów rozwojowych gminy, związanych z migracją ludności na teren gminy, głównie z Warszawy, pozwala na konkretyzację kierunków działań:

- tereny położone w rejonie Zakładu Doświadczalnego w Młochowie – obecnie Instytut w Radzikowie tworzące kompleksy rolnicze powinny pozostać w użytkowaniu rolniczym,
- tereny w Szamotach, Krakowianach, Ruścu i Parolach, – tworzące kompleksy rolnicze powinny pozostać w użytkowaniu rolniczym,
- teren w Woli Krakowiańskiej wokół cmentarza jako rezerwa pod jego rozbudowę pozostawia się w użytkowaniu rolniczym,
- tereny w Starej Wsi i Urzucie w ciągu regionalnych powiązań przyrodniczych powinny pozostać w użytkowaniu rolniczym,
- tereny zalewowe wzdłuż Utraty i Zimnej Wody powinny pozostać w użytkowaniu rolniczym,
- z uwagi na ochronę środowiska i przyrody zakazuje się lokalizowania uciążliwych obiektów inwentarskich z bezściołową technologią oraz obiektów szklarniowo- foliowych ogrzewanych węglem,
- zachowuje się drenaż rolniczy dla funkcji odwodnienia terenów rolnych oraz w maksymalnym stopniu rowy melioracyjne..

### XIII.2. Leśnictwo

Na terenie gminy występują leśne przestrzenie produkcyjne – Lasy Nadleśnictwa Młochów, Chojnów i Lasy Nadarzyńskie oraz rozproszone enklawy lasów na gruntach Skarbu Państwa i gruntach prywatnych zakwalifikowanych jako grunt leśny. Grunty leśne w kompleksach, w tym z rezerwatami przyrody położone w lasach Nadleśnictwa Młochów stanowią trwałe element przestrzennego systemu terenów chronionych w obrębie aglomeracji warszawskiej. Podobnie do trwałych elementów przestrzennego systemu terenów chronionych zalicza się grunty leśne w kompleksach położone w lasach Nadleśnictwa Chojnów i Lasach Nadarzyńskich. Dla tych terenów i najbliższych obszarów ustala się zachowanie ich jako terenów otwartych. Nadzór nad gospodarką leśną prowadzi Nadleśnictwo Chojnów.

## XIV. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI

Warunki ochrony ludzi i mienia przed powodzią reguluje ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (t.j. Dz. U z 2005r. Nr 239, poz. 2019 ze zm.). Obszar zagrożenia powodziowego dla rzeki Utrata i Zimnej Wody został wyznaczony w „Studium obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi” sporządzonych dla Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie. Wskazany został m.in. zasięg wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1%. Obszary zasięgu wody stuletniej o prawdopodobieństwie 1% wstępują w korytarzu Utraty w Krakowianach, Woli Krakowiańskiej, Szamotach, Walendowie, Nadarzynie, Wolicy i Strzeniówce, w korytarzu Zimnej Wody w Młochowie, Ruścu, Kajetanach, Nadarzynie i Strzeniówce. Zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne, przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się poziom wód maksymalnych, o prawdopodobieństwie występowania raz na 100 lat.

Zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne zabrania się lokalizowania, w obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią, inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania. Zabrania się także wznoszenia obiektów budowlanych. Zwolnienie z wyżej wymienionych zakazów może nastąpić w drodze decyzji Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.

Dodatkowo, tereny o szczególnym znaczeniu społecznym, gospodarczym lub kulturowym powinny być chronione przed zalaniem wodami o prawdopodobieństwie występowania co najmniej raz na 200 lat. **Rysunek zał. Nr II.2.**

## XV. TERENY ZAMKNIĘTE

Na terenie gminy nie występują tereny zamknięte o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwego ministra, o których mowa w art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2000 r. Nr 110, poz. 1086).

## XVI. TERENY INNE

Na obszarze gminy nie występują:

1. złoża kopalin, których eksploatacja wymagałaby wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego dla jakichkolwiek obiektów lub obszarów,
2. obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych,
3. obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych;
4. obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

Na obszarze gminy nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszarów przestrzeni publicznej;

## XVII. UZASADNIENIE ZAWIERAJACE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM

### XVII.1. Objasnienia przyjętych rozwiązań

Aktualizacja Studium wynikała z konieczności uściślenia polityki przestrzennej gminy i dostosowania jej do realnych potrzeb i możliwości rozwoju. Uznano konieczność wprowadzenia zmian zgodnie z procesem tworzenia polityki przestrzennej gminy, uwzględniając nowe możliwości rozwoju przestrzennego gminy oraz interes społeczności lokalnej. Prace nad zmianą Studium prowadzone były na podstawie Uchwały Nr XXXI/271/2009 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 stycznia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r., o zagospodarowaniu przestrzennym zostało zatwierdzone uchwałą Nr XXIV/224/2000 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 12 października 2000 r. ze zmianami wprowadzonymi Uchwałą Nr XIII/338/2003 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 10 lipca 2003 r.

Na podstawie obowiązującego Studium sporządzono i jest sporządzane kilkadziesiąt planów miejscowych obejmujących prawie 80% powierzchni Gminy. Na 20% obszaru bez planów, 11% stanowią grunty w kompleksach leśnych. Uwarunkowania obowiązującego Studium są aktualne na rok 2003, tj. rok zatwierdzenia zmiany studium i jest oczywistym, że wymagane przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwarunkowania uległy znacznej dezaktualizacji. Analiza wniosków złożonych po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium, a także do obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wykazała, że obowiązujące dokumenty nie spełniają w pełni oczekiwań mieszkańców wnioskujących o wyznaczenie nowych terenów dla zainwestowania lub zmianę warunków inwestowania.

Ponieważ w myśl ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy winien być zgodny z ustaleniami studium nie ma możliwości sporządzenia zmiany obowiązujących planów miejscowych i spełnienia oczekiwań mieszkańców. Potrzeba opracowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn wynika zarówno z przesłanek formalnych, merytorycznych jak i oczekiwań mieszkańców. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego sporządzane było w nieaktualnym już systemie prawnym. Należało przystosować zakres i formę Studium do obecnych wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z rozporządzeniem wykonawczym Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. **Dlatego opracowany dokument ma formę jednolitego i kompletnego dokumentu Studium.**

Przy opracowaniu dokumentu Studium kierowano się kryteriami wynikającymi ze stanu istniejącego, szeregu uwarunkowań, w tym przepisów odrębnych -szczególnie w zakresie ochrony środowiska, ochrony przyrody, dóbr kultury, ochrony kompleksów gleb oraz zapewnieniem bezpieczeństwa mieszkańców w związku z ograniczeniami wynikającymi m.in. z lokalizacji na obszarze gminy dróg o znaczeniu ponadlokalnym oraz uwarunkowaniami związanymi z zagrożeniami powodziowymi. Rozstrzygnięcia planistyczne nastąpiły przede wszystkim przy uwzględnieniu wymogów ładu przestrzennego i zapewnienia zrównoważonego rozwoju. Co oznacza, że poszerzone tereny budowlane wyznaczone zostały przy zachowaniu wartości środowiska, przyrody, środowiska kulturowego, a przede wszystkim walorów krajobrazowych. Tereny przeznaczone pod zainwestowanie objęte strefami urbanizacji intensywnej i ograniczonego rozwoju, wyznaczono jako poszerzenie i uporządkowanie istniejących terenów budowlanych. Tereny z zabudową istniejącą oraz w jej bliskim sąsiedztwem ujęte zostały w obszar „kontynuacji zabudowy” natomiast tereny nowe, a niezabudowane – jako „potencjalne tereny rozwoju”. Takie zróżnicowanie pozwoliło na określenie odpowiednich parametrów i wskaźników urbanistycznych. Przy sporządzaniu Studium uwzględniono dotychczasową politykę przestrzenną wynikającą z opracowań planistycznych, uwzględniając zasady oraz ustalenia określone w:

- Koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju”,
- „Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego”, zwaną dalej Strategią Mazowsza,
- „Strategii rozwoju Gminy Nadarzyn do 2020 roku”, zwanej dalej Strategią,
- „Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego”.

### XVII.2. Synteza ustaleń projektu studium

Jako podstawowy kierunek i cel dla rozwoju gminy Nadarzyn przyjęto:

zrównoważony rozwój uwzględniający potrzeby obecnego i przyszłych pokoleń jako strategiczną zasadę działania (planistyczną i realizacyjną) w sferze społecznej, gospodarczej i ekologicznej, która zakłada osiągnięcie następujących celów strategicznych:

- w sferze infrastruktury technicznej-**stała poprawa warunków życia mieszkańców,**
- w sferze gospodarczej - **rozwój gospodarki lokalnej,**
- w sferze ekologicznej - **ochrona i rewaloryzacja środowiska przyrodniczego.**

Określona w Studium struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy ma umożliwić realizację założonych celów. Wpłynie ona również na uatrakcyjnienie obszaru gminy i zwiększenie oferty dla mieszkańców oraz turystów. W celu określenia wyraźnych zasad rozwoju gminy przyjęto ogólny podział gminy na 3 strefy funkcjonalno-przestrzenne: „strefę intensywnej urbanizacji” „strefę ograniczonej urbanizacji” oraz „strefę nieurbanizowaną”.



Dla strefy intensywnej urbanizacji i strefy ograniczonej urbanizacji określono wiodące funkcje i kierunki rozwoju, przyjmując jako dominującą funkcję mieszkaniową jednorodzinną z niezbędnymi usługami dla mieszkańców oraz ograniczoną funkcję mieszkaniową wielorodzinną z niezbędnymi usługami dla mieszkańców. Pozostałe przeznaczenie strefy urbanizacji stanowią tereny o funkcji usługowej i produkcyjnej. W strefie ograniczonej urbanizacji przyjęte rozwiązania mają na celu przede wszystkim ochronę dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenu. Zostały wskazane różne formy ochrony terenów zainwestowanych – w tym ochrony wartości kulturowych, ochrony zasobów przyrodniczych i krajobrazowych. Zostały również zidentyfikowane i określone zabezpieczenia w obszarach z istniejącymi zagrożeniami.

W strefie nieurbanizowanej ochroną przed nowym zainwestowaniem zostały objęte obszary o wysokich wartościach przyrodniczych. Obszary te są bogactwem gminy, dlatego też ich ochrona jest jednym z priorytetów.

Rozwój gospodarki rolno – przetwórczej w oparciu o potencjał ludzki, istniejącą bazę surowcową i techniczną oraz dobrej jakości gleby, tworzenie warunków do inwestowania, zwłaszcza nieuciążliwych usług i przetwórstwa rolno- spożywczego będzie mieć znaczący wpływ na rozwój gminy. Do tej pory, mimo ogromnych atutów przyrodniczych rozwój gospodarki rolno – przetwórczej nie miał znaczącej rangi. Zwiększenie atrakcyjności turystycznej gminy nastąpi poprzez zwiększenie oferty usługowej w zakresie bazy turystycznej (szlaki turystyki pieszej i rowerowej). Rozwojowi turystyki i rekreacji sprzyja dostępność komunikacyjna gminy, moda i zapotrzebowanie na turystykę m.in. weekendową. Dotyczy to nie tylko turystów, ale i osiedlających się nowych mieszkańców, dla których obszar gminy pełni funkcje „sypialni”.

Utrzymanie terenów mieszkaniowych oraz wyznaczenie nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe powinno być uwarunkowane zachowaniem wymogów ładu przestrzennego i walorów środowiska przyrodniczego, w szczególności przy realizacji budownictwa skoncentrowanego. Jednym z celów poprawy jakości życia mieszkańców jest ukształtowanie obszarów przestrzeni publicznych w celu ożywienia centrów w poszczególnych miejscowościach w tym „centrów wspomagających”. Prowadzenie sprzyjającej polityki związanej z rozwojem usług, tj. tworzenia nowych lokalizacji dla usług przyszłościowych, takich jak parki technologiczne, centra logistyczne czy nowe bazy hotelowe (na terenach nieprzydatnych do rozwoju funkcji mieszkaniowej oraz rolnictwa), głównie wzdłuż Trasy Katowickiej i Paszkowianki przyczynić się ma do ożywienia gospodarczego gminy i stworzenia nowych miejsc pracy. Lokalizacja usług lokalnych związanych z obsługą gminy, handlem zorganizowanym w zakresie istniejących i przewidywanych terenów usługowych i produkcyjnych, handlem detalicznym w ramach terenów mieszkaniowych, jak również innych usług generujących miejsca pracy zapewnić ma sprawne funkcjonowanie gminy, zaspokajając jednocześnie potrzeby mieszkańców. Położenie gminy

Nadarzyn w sąsiedztwie Warszawy i Zachodnim Paśmie oraz powiązania komunikacyjne, takie jak droga krajowa nr 8 i Trasa Salomea –Wolica, jak również w przyszłości wybudowany tramwaj – kolejki, sprzyjają rozwojowi gminy, w tym przede wszystkim sektora usługowego. Planowane drogi a przede wszystkim zorganizowana komunikacja kolejowa stanowią strony ograniczenia w zagospodarowywaniu terenów dla celów mieszkaniowych i usługowych co zostało uwzględnione w strukturze funkcjonalno-przestrzennej i zapisach Studium w przeznaczeniu obszarów. Sukcesywna i konsekwentna realizacja kierunków rozwoju wyznaczonych w niniejszym dokumencie powinna w perspektywie spowodować wzrost atrakcyjności inwestycyjnej i mieszkaniowej gminy.

Konstrukcja Studium pozwala na zapewnienie pewnej elastyczności jego realizacji, z czego wynika, iż w razie pojawienia się nowych możliwości organizacyjnych i ekonomicznych, można je wykorzystać w sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.