

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Gminy Nadarzyn**

z dnia .....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla Obszarów Nr I i II we wsi Urzut w Gminie Nadarzyn**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739), w związku z Uchwałą Nr LXIII.811.2022 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Obszarów Nr I i II we wsi Urzut w Gminie Nadarzyn oraz stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn, przyjętego Uchwałą Nr XLII/420/14 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014 r., zmienionego Uchwałą Nr XXI.262.2016 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 31 sierpnia 2016 r. i Uchwałą Nr LXVII.874.2023 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 1 marca 2023 r. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Obszarów Nr I i II we wsi Urzut w Gminie Nadarzyn, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje dwa obszary, których granice wyznaczają:

- 1) obszar Nr I – granice działek nr ew. od 176/2 do 176/18, działek nr ew.: 176/20, 177/2 i 177/3 oraz działek nr ew. od 177/5 do 177/13 obręb Urzut;
- 2) obszar Nr II – granice działek nr ew. 231/1, 240, 241, 242/3, 242/4, 243/3, 243/4, 249, 250 i 271 oraz części działki nr ew. 248 obręb Urzut.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunki planu w skali 1:1 000, stanowiące:
  - a) załącznik nr 1 – dla obszaru Nr I,
  - b) załącznik nr 2 – dla obszaru Nr II;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 4;
- 4) dane przestrzenne obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, stanowiące załącznik nr 5.

**§ 2.1.** W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

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

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

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie odległości podane w metrach;
- 5) strefa zieleni izolacyjnej;
- 6) przeznaczenie terenów – oznaczenie cyfrowo-literowe identyfikujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi.

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

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru**

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN-U**;
- 3) teren usług lub produkcji, oznaczony na rysunku planu symbolem **U-P**;
- 4) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem **L**;
- 5) teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN**;
- 6) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 7) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 8) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**.

§ 7. **Zasady ochrony, kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu**:

- 1) ustala się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
  - a) 10 m i 22 m od linii rozgraniczającej terenu drogi lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL,

- b) 6 m od linii rozgraniczającej terenu drogi dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD i 2KDD,
  - c) 6 m i 10 m od linii rozgraniczającej terenu drogi dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDD,
  - d) 6 m od linii rozgraniczającej terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KR,
  - e) 12 m od linii rozgraniczającej terenu lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1L,
  - f) 6 m od strony drogi dojazdowej, położonej poza granicą obszaru objętego planem, oznaczonej na rysunku planu symbolem informacyjnym [KUD – ul. Łączna] i [KUD – ul. Malownicza];
- 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
  - 3) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
  - 4) przepisu pkt 3 nie stosuje się w przypadku:
    - a) wydzielenia działki budowlanej, na której będzie zlokalizowana wyłącznie sieć, obiekt lub urządzenie infrastruktury technicznej,
    - b) wydzielenia drogi;
  - 5) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:
    - a) utrzymanie jednakowej lub podobnej kolorystyki pokryć dachowych dla wszystkich obiektów na działce budowlanej z zastosowaniem na dachach spadzistych pokryć w tonacji czerwieni, brązu, szarości lub grafitu,
    - b) ustalenie, o którym mowa w lit. a nie dotyczy dachów z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację,
    - c) kolorystykę elewacji zewnętrznych o niskim nasyceniu barw z wyjątkiem akcentów architektonicznych albo naturalną kolorystykę wynikającą ze stosowania na elewacji materiałów takich jak: drewno, cegła, kamień, szkło, blacha.

#### **§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) część obszaru opracowania znajduje się w granicach strefy „zwykłej” Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, którego granice wskazano oznaczeniem informacyjnym na rysunku planu;
- 2) w granicach obszaru, o którym mowa w pkt 1 obowiązują nakazy, zakazy i dopuszczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności, rozumiana jako emisja substancji lub energii o wartościach przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, musi zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 5) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 6) w granicach obszaru Nr II objętego planem występują urządzenia melioracji wodnych – drenowania, dla których dopuszcza się przebudowę, zmianę przebiegu lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 7) w granicach obszaru Nr II objętego planem występują urządzenia melioracji wodnych – rowy, dla których dopuszcza się:
  - a) przebudowę, zmianę przebiegu lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,

- b) przebudowę polegającą na wykonaniu przepustu lub innego przekroju zamkniętego zgodnie z przepisami odrębnymi zakresu prawa wodnego,
  - c) realizację przejeżdż i przejazdów;
- 8) ustala się klasyfikację terenów pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku w rozumieniu przepisów odrębnych:
- a) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN i 2MN jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN-U i 2MN-U jako terenów mieszkaniowo-usługowych.

### **§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

- 1) nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) w zakresie parametrów działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami ustala się:
  - a) minimalne powierzchnie działek jak dla nowo wydzielonych działek budowlanych, które zostały określone w Rozdziale 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów,
  - b) szerokość frontu działki na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN i MNU nie mniejszą niż:
    - 18 m – dla jednego budynku jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej,
    - 12 m – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
    - 20 m – dla zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej realizowanej na jednej działce budowlanej,
  - c) szerokość frontu działki na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U-P nie mniejszą niż 20 m,
  - d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 60°-120°;
- 3) dopuszcza się uzyskiwanie, w wyniku scalania i podziału nieruchomości działek o parametrach mniejszych niż ustalone w pkt 2 wyłącznie pod obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi.

### **§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) zewnętrzne powiązania komunikacyjne obszaru objętego ustaleniami planu zapewniają:
  - a) na obszarze Nr I:
    - droga dojazdowa, położona poza granicą obszaru objętego planem, oznaczona na rysunku planu symbolem informacyjnym [KUD – ul. Łączna],
    - droga dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDD oraz symbolem informacyjnym [KUD – ul. Malownicza],
  - b) na obszarze Nr II – droga lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDL oraz drogi dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolem 2KDD i 3KDD;
- 2) obsługę w zakresie komunikacji dla przyległych terenów zapewniają:
  - a) na obszarze Nr I – drogi wymienione w pkt 1 lit. a oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KR,
  - b) na obszarze Nr II – drogi wymienione w pkt 1 lit. b oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 2KR;
- 3) dopuszcza się realizację w granicach obszaru objętego planem dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, zapewniających uzupełniającą obsługę w zakresie komunikacji dla nowo wydzielonych działek budowlanych o szerokości nie mniejszej niż 8 m;

- 4) na skrzyżowaniach dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 3, z drogami wewnętrznymi lub drogami publicznymi ustala się realizację narożnych ścież o wymiarach nie mniejszych niż 5 m x 5 m;
- 5) w przypadku wydzielenia nieprzelotowej drogi wewnętrznej, o której mowa w pkt 3, o długości większej niż 60 m na końcu drogi należy wydzielić plac do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m;
- 6) stanowiska postojowe należy realizować na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, w liczbie wynikającej z następujących wskaźników:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny i na każdy lokal usługowy,
  - b) dla usług handlu – nie mniej niż 3 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dla usług biurowo-administracyjnych – nie mniej niż 25 stanowisk postojowych na 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) dla usług zdrowia – nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na 1 gabinet,
  - e) dla usług oświaty – nie mniej niż 5 stanowisk postojowych na 10 zatrudnionych,
  - f) dla usług gastronomicznych – nie mniej niż 35 stanowisk postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
  - g) dla usług nie wymienionych w pkt b-f nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - h) dla produkcji – nie mniej niż 20 stanowisk postojowych na 100 zatrudnionych,
  - i) dla placów składowych i magazynów nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na każdego zatrudnionego na zmianę;
- 7) nakazuje się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

#### **§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**

- 1) powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym zapewniają istniejące sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę oraz rozbudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem z wyjątkiem terenu lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem L;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
  - b) dopuszcza się, do czasu realizacji sieci wodociągowej, tymczasowe zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody,
  - c) przekrój przewodów sieci wodociągowej nie mniejszy niż  $\varnothing$  32 mm,
  - d) zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych** ustala się:
  - a) docelowo odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacyjnej,
  - b) w razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszczenie:
    - na obszarze Nr I tymczasowego gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenie działki budowlanej lub budowy przydomowej oczyszczalni ścieków,

- na obszarze Nr II tymczasowego gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenie działki budowlanej lub budowy lokalnej oczyszczalni ścieków, nie dotyczy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,
  - c) przekrój przewodów sieci kanalizacyjnej nie mniejszy niż  $\varnothing$  32 mm,
  - d) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) w zakresie **gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi** ustala się:
- a) obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych, istniejących rowów lub do systemu kanalizacji deszczowej,
  - b) nakaz stosowania rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych i roztopowych z powierzchni działki budowlanej, w szczególności opartych na infiltracji i/lub retencji,
  - c) przekrój przewodów sieci kanalizacji deszczowej nie mniejszy niż  $\varnothing$  32 mm,
  - d) możliwość wykorzystania, gromadzonych w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;
- 6) w zakresie **zasilania w energię elektryczną** ustala się:
- a) zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
  - b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń kogeneracji i trigeneracji oraz wykorzystania odnawialnych źródeł energii na potrzeby wytwarzania energii elektrycznej,
  - c) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
- a) zaopatrzenie z sieci gazowej, baterii butli lub zbiorników stałych gazu płynnego,
  - b) dopuszcza się wykorzystanie gazu w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracyjnych i trigeneracyjnych,
  - c) przekrój przewodów sieci gazowej nie mniejszy niż  $\varnothing$  32 mm;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
- a) zaopatrzenie z indywidualnych lub lokalnych źródeł ciepła przy zastosowaniu paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji oraz energii elektrycznej lub projektowanej sieci ciepłowniczej,
  - b) przekrój przewodów sieci ciepłowniczej nie mniejszy niż  $\varnothing$  32 mm,
  - c) dopuszczenie korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów,
  - d) dopuszczenie lokalizacji urządzeń kogeneracji i trigeneracji oraz wykorzystanie odnawialnych źródeł energii na potrzeby wytwarzania energii cieplnej;
- 9) w zakresie **łączności publicznej** ustala się możliwość realizacji sieci, obiektów i urządzeń łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska;
- 10) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się gromadzenie i selekcję odpadów na nieruchomości w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – ustala się możliwość użytkowania terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

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

- 1) na obszarze Nr II wskazuje się na rysunku planu obszar szczególnego zagrożenia powodzią:
  - a) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,

- b) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 2) w granicach obszaru, o którym mowa w pkt 1 obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego,
- 3) w granicach obszaru, o którym mowa w pkt 1 ustala się zakaz gromadzenia ścieków.

**§ 14. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym** – plan wyznacza tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL;
- 2) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD.

**§ 15. Ustalenia dotyczące wysokości stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu** – ustala się stawkę w wysokości 30%.

### **Rozdział 3** **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 16. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN** i **2MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej,
  - b) dopuszczalna lokalizacja jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
  - c) dopuszczalne wolno stojące garaże i budynki gospodarcze o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m<sup>2</sup>,
  - d) dopuszczalne wiaty o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m<sup>2</sup>,
  - e) dopuszczalne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - f) dopuszczalne parkingi i drogi wewnętrzne;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne z dachami o kącie nachylenia połaci do 12° nie większa niż 7 m,
    - budynki mieszkalne jednorodzinne z dachami o kącie nachylenia połaci od 13° do 45° nie większa niż 9 m,
    - pozostałe obiekty nie większa niż 6 m,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 50%,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40%,
  - e) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
  - f) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,6,
  - g) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
  - h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z par. 7 pkt 5;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1 000 m<sup>2</sup>.



**§ 17. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN-U i 2MN-U ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa usługowa;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej,
  - b) dopuszczalna lokalizacja jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
  - c) budynki usługowe wolno stojące lub wydzielony lokal usługowy w budynku mieszkalnym,
  - d) zakaz lokalizacji usług handlu paliwami i gazem,
  - e) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wydzielonego lokalu usług handlu w budynku mieszkalnym nie większa niż 100 m<sup>2</sup>,
  - f) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wolno stojących usług handlu nie większa niż 500 m<sup>2</sup>,
  - g) dopuszczalne wolno stojące garaże i budynki gospodarcze o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m<sup>2</sup>,
  - h) dopuszczalne wiaty o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m<sup>2</sup>,
  - i) dopuszczalne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - j) dopuszczalne parkingi i drogi wewnętrzne;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe nie większa niż 12 m,
    - pozostałe obiekty nie większa niż 6 m,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 50%,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40%,
  - e) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
  - f) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,8,
  - g) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
  - h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z par. 7 pkt 5;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż:
  - a) 1 000 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej,
  - b) 3 000 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej,
  - c) 3 000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej realizowanej na jednej działce budowlanej.

**§ 18. Dla terenu usług lub produkcji, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U-P ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) zabudowa produkcyjna;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) w zakresie przeznaczenia terenu zabudowa usługowa dopuszczalne w szczególności usługi biurowe i administracyjne,

- b) w zakresie przeznaczenia terenu zabudowa produkcyjna dopuszczalna produkcja przemysłowa oraz składy i magazyny,
- c) zakaz tymczasowego magazynowania, w tym sortowania odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów,
- d) dopuszczalne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- e) dopuszczalne parkingi i drogi wewnętrzne,
- f) zakaz lokalizacji garaży i budynków gospodarczych i wiat,
- g) wyznaczono na rysunku planu strefę zieleni izolacyjnej, w granicach której obowiązuje:
  - zagospodarowanie zielenią izolacyjną, stanowiącą nieutwardzony, ciągły pas zieleni wysokiej uzupełniony o zielenią średnią, złożony z wielu gatunków drzew i krzewów zgodnych z siedliskiem, o zwartej strukturze, pozwalający na osiągnięcie naturalnych pokrojów i naturalnych docelowych rozmiarów poszczególnym gatunkom drzew i krzewów oraz ukształtowany w taki sposób, aby minimalizować uciążliwości wynikające z zagospodarowania i przeznaczenia terenu,
  - dopuszczenie przerwania ciągłości strefy zieleni izolacyjnej przez dojazdy i dojścia oraz lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
  - zakaz realizacji miejsc postojowych dla samochodów;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 20 m,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 70%,
  - e) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
  - f) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 2,0,
  - g) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°,
  - h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z par. 7 pkt 5;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 3 000 m<sup>2</sup>.

**§ 19.** Dla **terenu lasu**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1L** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy, w tym sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dopuszczalne turystyczne wykorzystanie lasu w rozumieniu przepisów odrębnych.

**§ 20.** Dla **terenu zieleni naturalnej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zieleni naturalna;
- 2) dopuszczalna lokalizacja sieci, urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych;
- 3) położenie w granicach strefy „zwykłej” Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2;
- 4) na części terenu występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 13;
- 5) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) zakaz zabudowy z wyjątkiem budowy sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych oraz zbiorników retencyjnych, w tym zbiorników retencyjnych dla zabudowy zlokalizowanej w granicach terenu 1U-P,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 95%.

**§ 21.** Dla **terenu drogi lokalnej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się:

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

| Lp. | Symbol terenu | Nazwa drogi - informacja | Projektowana szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających w granicach planu |
|-----|---------------|--------------------------|---|
| 1.  | 1KDL          | bez nazwy                | zmienna od 15,6 m do 63,5 m zgodnie z rysunkiem planu                               |

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa;
- 2) dopuszczalna lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni;
- 3) położenie części terenu oznaczonego symbolem 2KDD w granicach strefy „zwykłej” Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2;
- 4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

| Lp. | Symbol terenu | Nazwa drogi - informacja | Projektowana szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających w granicach planu                             |
|-----|---------------|--------------------------|---|
| 1.  | 1KDD          | ul. Malownicza           | 2 m zgodnie z rysunkiem planu – poszerzenie istniejącej drogi   |
| 2.  | 2KDD          | bez nazwy                | 10 m z poszerzeniem na zakończeniu drogi placem do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu              |
| 3.  | 3KDD          | bez nazwy                | 2 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu |

**§ 23.** Dla **terenów komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR** i **2KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 2) dopuszczalna lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni;
- 3) położenie terenu oznaczonego symbolem 2KR w granicach strefy „zwykłej” Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem 2KR występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 13;
- 5) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

| Lp. | Symbol terenu | Nazwa drogi - informacja | Projektowana szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających w granicach planu                             |
|-----|---------------|--------------------------|---|
| 1.  | 1KR           | ul. Magiczna             | 8 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu |

|   |     |           |   |
|---|-----|-----------|---|
| 2 | 2KR | bez nazwy | zmienna od 5,8 m do 7,5 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu |
|---|-----|-----------|---|

#### **Rozdział 4 Przepisy końcowe**

**§ 24.** Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Urzut w gminie Nadarzyn przyjętego Uchwałą Nr XLIV/410/2002 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 29 kwietnia 2002 r.

**§ 25.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nadarzyn.

**§ 26.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

