

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

z dnia .....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla części wsi Stara Wieś w Gminie Nadarzyn – Obszary Nr I-V**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XIII.155.2019 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania dla części wsi Stara Wieś w Gminie Nadarzyn – Obszary Nr I-V 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., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stara Wieś w Gminie Nadarzyn – Obszary Nr I-V zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje pięć obszarów, których granice wyznaczają:

- 1) obszar Nr I – granice działek nr ew. 95, 96, 254;
- 2) obszar Nr II – granice działek nr ew. 102/1, 102/4, 102/5, 103/1, od 571/6 do 571/21 i od 571/23 do 571/28 oraz części działki nr ew. 571/5;
- 3) obszar Nr III – granice działek nr ew. 82/44, 82/45, 82/46, 82/47;
- 4) obszar Nr IV – granice działki nr ew. 199/33;
- 5) obszar Nr V – granice działki nr ew. 241/6.

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,
  - c) załącznik nr 3 – dla obszaru Nr III,
  - d) załącznik nr 4 – dla obszaru Nr IV,
  - e) załącznik nr 5 – dla obszaru Nr V;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 6;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 7;
- 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 8.

**§ 2.1.** W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną 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;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 14) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz 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:
  - a) balkonów, wykuszy, loggii, 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,
  - b) obiektów do czasowego gromadzenia odpadów i obiektów dozoru posesji,
  - c) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – funkcje zagospodarowania lub zabudowy dopuszczone do realizacji łącznie z funkcjami przeznaczenia podstawowego, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu pod funkcje, których udział w zagospodarowaniu lub zabudowie jest jedyny lub przeważający na działce budowlanej;
- 5) **teren** – 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;
- 6) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo udział terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 7) **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;
- 8) **wiacie** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, niebędący budynkiem, składający się z konstrukcji wspartej na słupach, dachu i przegród budowlanych; wiata nie może być wydzielona z przestrzeni przegrodami budowlanymi z co najmniej jednej strony, 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) granice strefy ochrony archeologicznej;
- 5) strefa ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 6) strefa zieleni;
- 7) wymiarowanie odległości podane w metrach;
- 8) 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 ustanowione odrębnymi aktami prawnymi .

## **Rozdział 2**

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

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNU**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;

- 3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZU**;
- 4) tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 5) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – rowy melioracyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 6) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

#### **§ 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 od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy zbiorczej, położonej poza granicą obszaru objętego planem, oznaczonej symbolem informacyjnym [*KUZ – ul. Grodziska*],
  - b) 6 m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD,
  - c) 6 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy dojazdowej, położonej poza granicą obszaru objętego planem, oznaczonej na rysunku planu symbolem informacyjnym [*KUD – ul. Jemiołowa*],
  - d) 5 m lub 6 m od linii rozgraniczającej tereny drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW – ul. Nastrojowa,
  - e) 6 m od linii rozgraniczającej dojazdu, ciągu pieszo-jezdnego, położonego poza granicą obszaru objętego planem, oznaczonego na rysunku planu symbolem informacyjnym [*KD – ul. Miłosna*],
  - f) 10 m od linii rozgraniczającej teren wód powierzchniowych śródlądowych – rowu melioracyjnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.WS na obszarze Nr IV;
- 2) dla nieprzekraczalnych linii zabudowy nie wymienionych w pkt 1 ustala się odległość zgodną z rysunkiem planu;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 5) przepisu pkt 4 nie stosuje się w przypadku:
  - a) wydzielenia działki budowlanej, na której będzie zlokalizowana wyłącznie sieć, obiekt oraz urządzenie infrastruktury technicznej,
  - b) wydzielenia drogi wewnętrznej, o której mowa w par. 11 pkt 3;
- 6) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:
  - a) utrzymanie jednakowej lub podobnej kolorystyki pokryć dachowych dla wszystkich obiektów na działce budowlanej z zastosowaniem na dachach spadzistych pokryć w tonacji czerwieni, brązu, szarości lub grafitu, a dla terenu oznaczonego symbolem 2.MN w tonacji szarości lub grafitu,
  - b) ustalenie, o którym mowa w lit. a nie dotyczy dachów z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację,
  - c) kolorystykę elewacji zewnętrznych w odcieniach bieli, szarości, zieleni lub beżu o niskim nasyceniu barw, a dla terenu oznaczonego symbolem 2.MN w odcieniach bieli lub szarości albo naturalną kolorystykę wynikającą ze stosowania na elewacji materiałów takich jak: drewno, cegła, kamień, szkło, blacha.

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

- 1) fragmenty obszarów Nr I i IV znajdują 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) dla obszarów położonych poza granicami obszaru, o którym mowa w pkt 1 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) na obszarach Nr I i IV znajdują się tereny wód śródlądowych powierzchniowych – rowy melioracyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem WS, dla których obowiązują ustalenia szczegółowe dla terenów;
  - 7) na obszarze Nr III znajduje się rów, dla którego dopuszcza się:
    - a) przebudowę, zmianę przebiegu lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
    - b) przebudowę polegającą na wykonaniu przepustu lub innego przekroju zamkniętego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
    - c) realizację przejść i przejazdów;
  - 8) na obszarach Nr I-V znajdują się obszary zdrenowane, wskazane na załącznikach graficznych oznaczeniem informacyjnym, w granicach których dopuszcza się przebudowę, zmianę przebiegu lub likwidację drenowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
  - 9) ustala się klasyfikację terenów pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:
    - a) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU jako terenów mieszkaniowo-usługowych,
    - b) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 10) na obszarze Nr IV wyznacza się na rysunku planu strefę zieleni, w graniach której ustala się:
    - a) zagospodarowanie zielenią z uwzględnieniem ustaleń zawartych w lit. b i c,
    - b) dopuszczenie lokalizacji i realizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - c) zakaz realizacji miejsc postojowych dla samochodów.

#### **§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:**

- 1) na obszarze Nr V znajdują się stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 60-64/21, AZP 60-64/24, AZP 60-64/25 i AZP 60-64/27;
- 2) ustala się ochronę zabytków archeologicznych, o których mowa w pkt 1, w formie strefy ochrony archeologicznej w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) w granicach strefy ochrony archeologicznej obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami, a także dotyczące postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

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

- 1) nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 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 w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
  - b) szerokość frontu działki na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU i MN nie mniejszą niż:
    - 18 m – dla budynku wolno stojącego,
    - 12 m – dla budynku w zabudowie bliźniaczej,
    - 9 m – dla budynku w zabudowie szeregowej,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego  $70^{\circ}$ - $110^{\circ}$ .

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

- 1) zewnątrz powiązania komunikacyjne obszaru objętego ustaleniami planu zapewniają:
  - a) droga publiczna klasy zbiorczej położna poza granicą obszaru objętego planem, oznaczona symbolem informacyjnym [*KUZ – ul. Grodziska*],
  - b) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD lub drogi publiczne klasy dojazdowej położne poza granicą obszaru objętego planem, oznaczone symbolem informacyjnym [*KUD*];
- 2) drogi wymienione w pkt 1 lit. a i b, drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW – ul. Nastrojowa oraz dojazdy i ciągi pieszo-jezdne położne poza granicą obszaru objętego planem, oznaczone symbolem informacyjnym [*KD – ul. Miłosna*] zapewnią obsługę w zakresie komunikacji dla przyległych terenów;
- 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 8,0 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 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 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynku usługowym nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,
  - c) dla usług handlu – nie mniej niż 3 stanowiska postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - d) dla usług biurowo-administracyjnych – nie mniej niż 2,5 stanowiska postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - e) dla usług zdrowia – nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, w tym nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na 1 gabinet,

- f) dla usług oświaty – nie mniej niż 5 stanowisk postojowych na 10 zatrudnionych,
  - g) dla usług gastronomicznych – nie mniej niż 35 stanowisk postojowe na 100 miejsc konsumpcyjnych,
  - h) dla usług sportu i rekreacji – nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na 10 użytkowników jednocześnie,
  - i) dla usług nie wymienionych w pkt c-h nie mniej niż 3 stanowiska postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 7) nakazuje się uwzględnić w zagospodarowaniu terenów stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

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

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować:
  - a) w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg dopuszcza się możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele;
- 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 1.ZL;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej lub projektowanej sieci wodociągowej o średnicy przewodów nie mniejszej niż  $\varnothing$  32 mm,
  - b) zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych** ustala się:
  - a) obowiązek odprowadzania ścieków komunalnych do systemu kanalizacji zbiorczej jeżeli istnieją techniczne możliwości przyłączenia do sieci,
  - b) docelowo obowiązek objęcia całego obszaru systemem kanalizacji zbiorczej o średnicy przewodów nie mniejszej niż  $\varnothing$  32 mm,
  - c) dopuszcza się, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, tymczasowe gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenie działki budowlanej z wyjątkiem obszaru Nr I,
  - d) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do przydomowych lub grupowych oczyszczalni ścieków,
  - e) 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 lub do systemu kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu o średnicy przewodów nie mniejszej niż  $\varnothing$  32 mm,
  - b) 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 średniego i niskiego napięcia,
  - b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń kogeneracji oraz wykorzystanie odnawialnych źródeł energii na potrzeby wytwarzania energii elektrycznej,
  - c) zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych;

- 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,
  - c) nowo realizowane gazociągi o średnicy przewodów nie mniejszej 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 o średnicy przewodów nie mniejszej niż  $\varnothing$  32 mm,
  - b) dopuszczenie korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów,
  - c) dopuszczenie lokalizacji urządzeń kogeneracji 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 systemem gospodarowania odpadami przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

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

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

- 1) na obszarze Nr V ustala się strefę ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego w odległości 12 m od terenu lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.ZL oraz od granicy (konturu) lasu położonego poza granicą obszaru objętego planem;
- 2) w granicach strefy, o której mowa w pkt 1 obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, tj. odległość budynków od granicy (konturu) lasu;
- 3) na obszarach Nr I, II i IV wskazuje się oznaczeniem informacyjnym granice obszaru trudnych warunków gruntowych (wysoki poziom wód gruntowych).

**§ 15. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym** – plan wyznacza tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1.KDD, jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

**§ 16. 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**

**§ 17. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej** oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.MNU, 2.MNU, 3.MNU, 4.MNU i 5.MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa usługowa, w tym budynki zamieszkania zbiorowego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zieleń urządzone towarzysząca zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) drogi wewnętrzne;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej,
  - b) dopuszczalna lokalizacja na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego,
  - c) budynki usługowe wolno stojące lub wyodrębniony lokal usługowy w budynku mieszkalnym,
  - d) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wyodrębnionego lokalu usług handlu w budynku mieszkalnym nie większa niż 100 m<sup>2</sup>,
  - e) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wolnostojących usług handlu nie większa niż 500 m<sup>2</sup>,
  - f) dopuszczalne wolno stojące garaże i budynki gospodarcze o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m<sup>2</sup>,
  - g) dopuszczalne wiaty o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m<sup>2</sup>,
  - h) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.MNU ustalono strefę zieleni, o której mowa w par. 8 pkt 10,
  - i) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.MNU ustalono strefę ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, o której mowa w par. 14 pkt 1 i 2,
  - j) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.MNU ustalono strefę ochrony archeologicznej, o której mowa w par. 9;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1 i 2,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego nie większa niż 12 m,
  - c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat nie większa niż 6 m,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej położonej:
    - w całości lub w części w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu 70%,
    - poza granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu 50%,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej położonej:
    - w całości lub w części w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu 25%,
    - poza granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu 40%,
  - f) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
  - g) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,8,
  - h) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;

- 5) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż:
- 1 000 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej,
  - 1 500 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej położonego w całości lub w części w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - 500 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
  - 750 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej położonego w całości lub w części w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - 3 000 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej,
  - 3 000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej realizowanej na jednej działce budowlanej.

**§ 18.** Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) drogi wewnętrzne;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące, w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej,
  - b) dopuszczalna lokalizacja jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
  - c) dopuszczalna lokalizacja nie więcej niż 10 budynków w jednym ciągu zabudowy szeregowej,
  - d) dopuszczalne wolno stojące garaże i budynki gospodarcze o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m<sup>2</sup>,
  - e) dopuszczalne wiaty o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m<sup>2</sup>;
- 4) 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 przeznaczenia podstawowego nie większa niż 12 m,
  - c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat nie większa niż 6 m,
  - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej położonej:
    - w całości lub w części w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu 70%,
    - poza granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu 50%,
  - j) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej położonej:
    - w całości lub w części w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu 25%,
    - poza granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu 40%,
  - d) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
  - e) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 1,2,
  - f) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż:

- a) 1 000 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej,
- b) 1 500 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej położonego w całości lub w części w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- c) 500 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
- d) 750 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej położonego w całości lub w części w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- e) 250 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej,
- f) 300 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej położonego w całości lub w części w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

**§ 19.** Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące,
  - b) dopuszczalna lokalizacja jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
  - c) dopuszczalne wolno stojące garaże i budynki gospodarcze o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m<sup>2</sup>,
  - d) dopuszczalne wiaty o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m<sup>2</sup>;
- 4) 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 przeznaczenia podstawowego nie większa niż 12 m,
  - c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat nie większa niż 6 m,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 50%,
  - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40%,
  - f) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
  - g) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,6,
  - h) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż – 1 000 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej.

**§ 20.** Dla **terenu zieleni urządzonej** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.ZU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy z wyjątkiem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) zagospodarowanie terenu zielenią komponowaną z wykorzystaniem roślinności rodzimej.

**§ 21.** Dla **terenu lasu** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – las;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – położenie w strefie ochrony archeologicznej, o której mowa w par. 9;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy, w tym budowy sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dopuszczalne turystyczne wykorzystanie lasu w rozumieniu przepisów odrębnych.

**§ 22.** Dla **terenów wód powierzchniowych śródlądowych – rowów melioracyjnych** oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.WS** i **2.WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe – rowy melioracyjne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczalna budowa, odbudowa, rozbudowa i przebudowa urządzeń wodnych i budowli hydrotechnicznych,
  - b) dopuszczalna realizacja przejść i przejazdów przez teren,
  - c) dopuszczalna przebudowa polegająca na wykonaniu przepustu lub innego przekroju zamkniętego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

Lp.	Symbol terenu	Nazwa drogi	Szerokość pasa drogowego w granicach planu	Informacje
1.	1.KDD	bez nazwy	10 m zgodnie z rysunkiem planu	projektowana droga kategorii gminnej

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

Lp.	Symbol terenu	Nazwa drogi	Szerokość pasa drogowego w granicach planu	Informacje
1.	1.KDW	ul. Nastrojowa	10 m z poszerzeniami w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniach zgodnie z rysunkiem planu	istniejąca droga wewnętrzna
2.	2.KDW	ul. Nastrojowa	zmienna od 8 m do 12,5 m zgodnie z rysunkiem planu	istniejąca droga wewnętrzna
3.	3.KDW	ul. Nastrojowa	zmienna od 8 m do 12 m z poszerzeniami w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu	istniejąca droga wewnętrzna
4.	4.KDW	ul. Nastrojowa	zmienna od 8 m do 12 m z poszerzeniami w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu	istniejąca droga wewnętrzna

## **Rozdział 4**

### **Przepisy końcowe**

**§ 25.** Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stara Wieś w gminie Nadarzyn uchwalonego Uchwałą Nr XIII/336/2003 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 10 lipca 2003 r.;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stara Wieś w gminie Nadarzyn uchwalonego Uchwałą Nr XXVII/574/2004 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 sierpnia 2004 r.;
- 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stara Wieś w Gminie Nadarzyn uchwalonego Uchwałą Nr XXXIV/354/2013 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 19 czerwca 2013 r.

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

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

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