

UCHWAŁA NR
RADY GMINY NADARZYN
z dnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obszaru w Nadarzynie w Gminie Nadarzyn
- przy Placu Poniatowskiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020r., poz. 713, poz. 1378) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2020 r., poz. 293, poz.1086, poz. 471, poz. 782, poz. 1378), w związku z Uchwałą Nr XLV.548.2018 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 20 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w Nadarzynie w Gminie Nadarzyn – przy Placu Poniatowskiego oraz stwierdzając, że niniejsza uchwała 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. i Uchwałą Nr XXI.262.2016 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 31 sierpnia 2016 r. uchwała się, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w Nadarzynie w Gminie Nadarzyn – przy Placu Poniatowskiego, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar stanowiący działki nr ew. 533/2, 534, 535/1, 535/2, 536, 537, 538, 539/1, 539/3, 539/4, 549 i 550, którego granice wskazano na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:500, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będącym jej integralną częścią.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
- 3) dane przestrzenne, obejmujące lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2.1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) 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;
- 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 systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości, określoną przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i granic przyległych nieruchomości;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się, ze względu na brak ich występowania w obszarze planu granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 3.1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, wzdłuż której nakazuje się lokalizację nowo realizowanych budynków;
- 2) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub określoną w tekście planu linię, przed którą zakazuje się lokalizacji nowo realizowanych budynków; poza tę linię mogą wystawać nie więcej niż 2 m elementy budynku, takie jak schody, okapy, dachy oraz balkony;
- 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być realizowane na działce budowlanej na warunkach określonych w planie;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, dla którego w planie ustalono przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania, wydzielony na rysunku linią rozgraniczającą, oznaczony symbolem literowym;
- 6) **zabudowie usługowej** - należy przez to rozumieć zabudowę przeznaczoną na nieuciążliwą działalność niepolegającą na wytwarzaniu dóbr metodami przemysłowymi, która zgodnie z przepisami odrębnymi nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem lub lokalem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

2. Inne pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

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

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) przeznaczenie terenów,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 5) obowiązująca linia zabudowy,
- 6) granica obszaru przestrzeni publicznej,
- 7) wymiarowanie odległości podane w metrach,
- 8) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
- 9) strefa ochrony konserwatorskiej – obszar Rynku w Nadarzynie.

Rozdział II

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 5.1. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczony na rysunku planu symbolem U/MW;
- 2) teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony na rysunku planu symbolem U/MN.

2. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się, że teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem U/MW, stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej.

§ 6. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz lokalizacji budynków zgodnie z obowiązującą i nieprzekraczalną linią zabudowy zgodnie z

rysunkiem planu,

- 2) w przypadku lokalizacji budynków w miejscach nieokreślonych poprzez wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek budowlanych i działek przeznaczonych na drogi wewnętrzne oraz w odległości 1,5 m od tych granic z zachowaniem przepisów odrębnych prawa budowlanego.

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

- 1) nakaz ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących w obszarze planu w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem hoteli, zabudowy mieszkaniowej, usług z zakresu handlu, gastronomii, ochrony zdrowia, w tym rehabilitacji, domów opieki, administracji, oświaty i ośrodków szkoleniowych, kultury, sportu i rekreacji oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym garaży i parkingów realizowanych na potrzeby przeznaczenia podstawowego terenu;
- 4) ustala się kwalifikację terenu zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej oraz terenu zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu odpowiednio symbolami U/MW oraz U/MN, w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu jako „terenów mieszkaniowo-usługowych”.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na rysunku planu wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej – obszar Rynku w Nadarzynie, dla której ustala się:
 - a) nakaz zachowania historycznej parcelacji i szerokości frontów działek budowlanych,
 - b) kształtowanie zabudowy w dostosowaniu do istniejącej charakterystycznej zabudowy wokół rynku i zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;
- 2) ustala się ochronę zabytków archeologicznych (pozostałości historycznej wsi i miasta lokacyjnego Nadarzyn), w formie strefy ochrony konserwatorskiej, obejmującej cały obszar planu, na terenie której obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

§ 9. Ustala się następujące zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dla zabudowy lokalizowanej wzdłuż linii rozgraniczającej od strony Placu Poniatowskiego t.j. w granicy obszaru przestrzeni publicznej, wskazanej na rysunku planu:

- 1) nakaz lokalizacji budynków zgodnie z obowiązującą linią zabudowy w postaci ciągłej pierzei z możliwością zastosowania wjazdów bramowych na działki budowlane;
- 2) dopuszcza się możliwość zastosowania przerw w zabudowie pierzejowej usytuowanej zgodnie z obowiązującą linią zabudowy w przypadkach wynikających z braku możliwości zagospodarowania działek lub ich części, gdy ich wielkość lub cechy geometryczne nie stwarzają możliwości racjonalnego użytkowania obiektu budowlanego;
- 3) w przypadku realizacji drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego dopuszcza się realizację zabudowy ponad przestrzenią komunikacji wzdłuż obowiązującej linii zabudowy;
- 4) nakaz realizacji usług wbudowanych co najmniej w partery budynków;
- 5) dopuszcza się realizację funkcji garażowej i gospodarczej wyłącznie jako wbudowanej w budynki o przeznaczeniu podstawowym.

§ 10.1. Ustala się 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, maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy na działce budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, w tym liczbę kondygnacji, materiały oraz kolorystykę elewacji i dachów oraz kąt nachylenia połaci dachowych – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc do parkowania według następujących minimalnych wskaźników parkingowych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej do 60 m² i nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej powyżej 60 m²,
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal

mieszkalny,

- 3) dla zabudowy usługowej z zakresu usług handlu - nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni sprzedaży,
- 4) dla zabudowy usługowej z zakresu usług biurowo-administracyjnych – nie mniej niż 25 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej podstawowej,
- 5) dla zabudowy usługowej z zakresu usług zdrowia - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej, w tym nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 gabinet,
- 6) dla zabudowy usługowej z zakresu usług oświaty - nie mniej niż 5 miejsc do parkowania na 10 zatrudnionych,
- 7) dla zabudowy usługowej z zakresu usług gastronomicznych - nie mniej niż 35 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumpcyjnych,
- 8) dla zabudowy usługowej z zakresu usług sportu i rekreacji - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 10 użytkowników jednocześnie,
- 9) dla zabudowy usługowej z zakresu usług pozostałych nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej,
- 10) nakaz organizacji miejsc do parkowania dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, zaopatrzone w kartę parkingową, w ilości zgodnej w przepisami odrębnymi.

§ 11. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działek poza strefą ochrony konserwatorskiej obszaru Rynku w Nadarzynie – 500 m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działek poza strefą ochrony konserwatorskiej obszaru Rynku w Nadarzynie – 20 m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających dróg – od 70° do 110°.

§ 12. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
- 2) zakaz lokalizacji składowisk opału i odpadów, złomowisk, stacji paliw i gazu płynnego, magazynów i placów składowych.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji: dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdných, nie wyznaczonych na rysunku planu, o następujących parametrach:

- 1) szerokość drogi wewnętrznej - nie mniejsza niż 5 m,
- 2) dla dróg nieprzelotowych o długości powyżej 60 m na końcu drogi należy wydzielić plac do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m.

§ 14. Zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę oraz rozbudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się lokalizację infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku braku możliwości spełnienia warunku pkt 2 dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie infrastruktury wodociągowej ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej,
- 5) w zakresie infrastruktury kanalizacyjnej ustala się obowiązek odprowadzania ścieków komunalnych do systemu kanalizacji zbiorczej;
- 6) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych ustala się ich zagospodarowywanie w granicach działki budowlanej z możliwością odprowadzenia ich nadmiaru do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi lub do systemu kanalizacji deszczowej;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw płynnych, paliw stałych odnawialnych, z biomasy, energii elektrycznej, źródeł geotermalnych, energii słonecznej, z urządzeń kogeneracyjnych oraz innych źródeł energii, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 8) w zakresie infrastruktury gazowej ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejących lub projektowanych gazociągów średniego i niskiego ciśnienia;

- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zasilanie w oparciu o istniejącą lub projektowaną sieć energetyczną średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się stosowanie na potrzeby wytwarzania energii elektrycznej urządzeń kogeneracji oraz odnawialnych źródeł energii, w tym sytuowanych na dachach budynków instalacji fotowoltaicznych do 100 kW,
 - c) ustala się zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych;
- 10) w zakresie łączności publicznej dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami ustala się gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z systemem gospodarowania odpadami komunalnymi gminy.

§ 15. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ustala się:

- 1) nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń służących obsłudze budowy.

§ 16. Ustala się stawkę procentową dla terenów U/MW oraz U/MN, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30 %.

§ 17. Ustala się uwzględnianie ustaleń szczegółowych łącznie z ustaleniami ogólnymi.

Rozdział III **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

§ 18. Dla terenu zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/MW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa usługowa i mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) dopuszczalne: urządzenia budowlane, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,0,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 1,0,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20 %,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej – 75 %,
 - e) wysokość zabudowy, w tym ilość kondygnacji:
 - wysokość elewacji fontowej do gzymsu lub okapu dachowego – w dostosowaniu do budynków sąsiednich t.j. od 7,5 m do 8,0 m,
 - wysokość zabudowy do kalenicy – nie więcej niż 10,0 m,
 - ilość kondygnacji nadziemnych – nie więcej niż 3,
 - f) nachylenie połaci dachowych – w dostosowaniu do charakterystycznego nachylenia dachów zabudowy istniejącej usytuowanej wokół Placu Poniatowskiego t.j. od 30° do 45°,
 - g) kolorystyka i materiały dachów – zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki, dopuszcza się zastosowanie pokryć dachowych z dachówki i blachy w odcieniach czerwieni zbliżonych do koloru naturalnej dachówki ceramicznej, brązu, szarości i grafitu,
 - h) kolorystyka i materiały elewacji – zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki; dopuszcza się materiały naturalne: cegłę ceramiczną w naturalnych odcieniach czerwieni, w kolorze żółci, szarości i grafitu, beton architektoniczny, drewno i materiały imitujące drewno, szkło, tynki i blachę w kolorach nawiązujących do naturalnych odcieni cegły ceramicznej, szarości i grafitu lub w kolorach pastelowych,
 - i) parametry dotyczące zabudowy usługowej: powierzchnia sprzedaży dla usług handlu – nie więcej niż 500 m²;
- 3) obsługa komunikacyjna: z istniejących dróg publicznych graniczących z obszarem planu, w tym poprzez drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa usługowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) dopuszczalne: zabudowa garażowa i gospodarcza, urządzenia budowlane, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,5,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40 %,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej – 55 %,
 - e) wysokość zabudowy, w tym ilość kondygnacji:
 - dla budynków usługowych i mieszkalnych – nie więcej niż 10,0 m i 3 kondygnacje nadziemne,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych – 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
 - f) nachylenie połaci dachowych – do 45°,
 - g) kolorystyka i materiały dachów – zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki, dopuszcza się zastosowanie pokryć dachowych z dachówki i blachy w odcieniach czerwieni zbliżonych do koloru naturalnej dachówki ceramicznej, brązu, szarości i grafitu,
 - h) kolorystyka i materiały elewacji – zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki; dopuszcza się materiały naturalne: cegłę ceramiczną w naturalnych odcieniach czerwieni, w kolorze żółci, szarości i grafitu, beton architektoniczny, drewno i materiały imitujące drewno, szkło, tynki i blachę w kolorach nawiązujących do naturalnych odcieni cegły ceramicznej, szarości i grafitu lub w kolorach pastelowych,
 - i) parametry dotyczące zabudowy usługowej:
 - powierzchnia użytkowa usług - nie więcej niż 50% łącznej powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce,
 - powierzchnia sprzedaży dla usług handlu – nie więcej niż 500 m²,
 - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m²;
- 3) obsługa komunikacyjna: z istniejących dróg publicznych klasy dojazdowej usytuowanych wzdłuż granic planu.

§ 20. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nadarzyn w Gminie Nadarzyn, uchwalonego Uchwałą Nr XXVIII/585/2004 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 4 października 2004 r.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nadarzyn.

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

ZALĄCZNIK NR 2

do Uchwały Nr

Rady Gminy Nadarzyn

z dnia

**ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY NADARZYN
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obszaru w Nadarzynie w Gminie Nadarzyn
- przy Placu Poniatowskiego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2020r., poz. 293 ze zm.), Rada Gminy Nadarzyn stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **dla części obszaru w Nadarzynie w Gminie Nadarzyn - przy Placu Poniatowskiego** wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach: **od 31 sierpnia 2020 r. do 23 września 2020 r.**

W wyznaczonym terminie, tj. **do dnia 14 października 2020r.** nie wniesiono żadnych uwag do ww. projektu planu.

W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

**ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY NADARZYN
O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ,
KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
**dla części obszaru w Nadarzynie w Gminie Nadarzyn
- przy Placu Poniatowskiego**

Obszar objęty planem położony jest pomiędzy ul. Poświętną a Pl. Poniatowskiego. Przedmiotowy teren jest w znacznym stopniu zagospodarowany. Od strony ul. Poświętnej (w części południowo-wschodniej) zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a od strony placu (w części północno-zachodniej) - zabudowa usługowo-mieszkaniowa o wysokości 2 ½ kondygnacji. Od pozostałych stron obszar sąsiaduje z zagospodarowanymi działkami budowlanymi z zabudową o podobnym charakterze. W przeważającej części działki stanowią własność prywatną, uzbrojone w media. Ponadto, obszar posiada dostęp do istniejących systemów infrastruktury technicznej usytuowanych w terenach istniejących dróg publicznych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie granic planu, z których posiada obsługę komunikacyjną.

Celem sporządzonego planu jest zmiana ustaleń obowiązującego planu miejscowego w zakresie zmiany przeznaczenia terenów oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania oraz uaktualnienie ustaleń planu miejscowego w stosunku do zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Sporządzenie nowego planu miejscowego jest wynikiem m.in. uwzględnienia wniosku właściciela w sprawie zmiany dotychczasowego aktu prawa miejscowego.

W związku z zaplanowanym przeznaczeniem, które nie obejmuje wyznaczenia dróg publicznych, nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania. Ustalenia planu nie powodują też konieczności realizacji infrastruktury technicznej, która mogłaby wpływać na budżet gminy, ponieważ obszar bezpośrednio graniczy z terenami uzbrojonymi w media oraz posiada częściowe wyposażenie w tym zakresie zrealizowane na potrzeby istniejącej zabudowy. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

ZAŁĄCZNIK NR 4

do Uchwały Nr

Rady Gminy Nadarzyn

z dnia

Dane przestrzenne

pod adresem:

<https://www.nadarzyn.pl/783,1-mpzp-dla-czesci-wsi-nadarzyn-przy-pl-poniatowskiego>