

**Uchwała Nr XXXII.420.2021
Rady Gminy Nadarzyn
z dnia 27 stycznia 2021r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części wsi Wolica w Gminie Nadarzyn – Obszary Nr I, III-IX**

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, poz. 1378) 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.¹), w związku z Uchwałą Nr X.113.2019 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania dla części wsi Wolica w Gminie Nadarzyn – Obszary Nr I-IX, zmienioną Uchwałą Nr XIII.156.2019 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 sierpnia 2019 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr X.113.2019 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 29 maja 2019 r. „w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wolica w Gminie Nadarzyn – Obszary Nr I-IX” 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 Wolica w Gminie Nadarzyn – Obszary Nr I, III-IX zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje osiem obszarów, których granice wyznaczają:

- 1) obszar Nr I – granice działek nr ew. 473/4, 473/5, 473/6, 473/7 i 473/8 oraz działek nr ew. 473/12, 473/13 i 473/14;
- 2) obszar Nr III – granice działki nr ew. 611/2;
- 3) obszar Nr IV – granice działki nr ew. 612/14, 612/15, 612/16, 612/3, 612/4 i 612/5;
- 4) obszar Nr V – granice działki nr ew. 618;
- 5) obszar Nr VI – granice działek nr ew. 512, 513 i 514;
- 6) obszar Nr VII – granice działek o nr ew. 561 i 562;
- 7) obszar Nr VIII – granice działek o nr ew. 783/2, 957/3, 957/5 i 957/7;
- 8) obszar Nr IX – granice działek o nr ew. 714, 722, 723 i 1055.

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 III,
 - c) załącznik nr 3 – dla obszaru Nr IV i V,
 - d) załącznik nr 4 – dla obszaru Nr VI,
 - e) załącznik nr 5 – dla obszaru Nr VII,
 - f) załącznik nr 6 – dla obszaru Nr VIII,

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 1086, 471, 782, 1378, Dz. U. z 2021 r. poz. 11).

- g) załącznik nr 7 – dla obszaru Nr IX;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 8;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 9;
- 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 10.

§ 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 sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 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, 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) **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;
- 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) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi związane z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego o znaczeniu lokalnym;
- 9) **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) granica strefy uciążliwości od napowietrznej linii energetycznej wysokiego napięcia 220 kV;
- 5) strefa ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów odrębnych;

- 6) wymiarowanie odległości podane w metrach;
- 7) 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 usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 4) tereny obiektów produkcyjnych, usługowych i magazynowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **PU**;
- 5) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – rowy melioracyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 6) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 7) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

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

- 1) ustala się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
 - a) 10 m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDZ**,
 - b) 10 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy lokalnej, położonej poza granicą obszaru objętego planem, oznaczonej symbolem informacyjnym [**KDL**],
 - c) 6 m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDD**,
 - d) 6 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy dojazdowej, położonej poza granicą obszaru objętego planem, oznaczonej na rysunku planu symbolem informacyjnym [**KDD**],
 - e) 4 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, położonej poza granicą obszaru objętego planem, oznaczonej na rysunku planu symbolem informacyjnym [**KDW**],
 - f) 6 m od linii rozgraniczającej teren wód powierzchniowych śródlądowych – rowu melioracyjnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS**,
 - g) 6 m od linii rozgraniczającej rowu melioracyjnego, położonego poza granicą obszaru objętego planem, oznaczonego na rysunku planu symbolem informacyjnym [**W**];
- 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) wydzielienia działki budowlanej, na której będzie zlokalizowana wyłącznie sieć, obiekt oraz urządzenie infrastruktury technicznej,

- b) wydzielenia drogi wewnętrznej, o której mowa w par. 10 pkt 3,
 - c) powiększenia sąsiadującej nieruchomości;
- 6) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:
- a) utrzymanie jednakowej lub podobnej kolorystyki pokryć dachowych dla wszystkich obiektów na działce budowlanej z zastosowaniem na dachach spadzistych pokryć w tonacji czerwieni, brązu, szarości lub grafitu,
 - b) ustalenie, o którym mowa w lit. a nie dotyczy dachów z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację,
 - c) kolorystykę elewacji zewnętrznych w odcieniach bieli, szarości, zieleni lub beżu o niskim nasyceniu barw albo naturalną kolorystykę wynikającą ze stosowania na elewacji materiałów takich jak: drewno, cegła, kamień, szkło, blacha.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) 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;
- 3) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 4) na obszarach Nr VI i IX znajdują się urządzenia melioracji wodnych – rowy melioracyjne oznaczone na rysunku planu symbolem WS, dla których obowiązują ustalenia szczegółowe dla terenów;
- 5) na obszarach Nr VII i IX znajdują się rowy, dla których dopuszcza się:
 - a) przebudowę, zmianę przebiegu lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
 - b) realizację przejść i przejazdów,
 - c) przebudowę polegającą na wykonaniu przepustu lub innego przekroju zamkniętego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 6) na całym obszarze Nr III oraz na fragmentach obszarów Nr IV, V i VI znajdują się drenowania, dla których dopuszcza się przebudowę, zmianę przebiegu lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 7) ustala się klasyfikację terenów pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:
 - a) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU i U jako terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UP jako terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym przebywaniem dzieci i młodzieży.

§ 9. 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 nie mniejszą niż:
 - 18 m – dla budynku wolno stojącego,
 - 12 m – dla budynku w zabudowie bliźniaczej,
 - 9 m – dla budynku w zabudowie szeregowej,
- c) szerokość frontu działki na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem UP i U nie mniejszą niż 20 m,
- d) szerokość frontu działki na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem PU nie mniejszą niż 25 m,
- e) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 70° - 110° .

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

- 1) zewnątrz powiązania komunikacyjne obszaru objętego ustaleniami planu zapewniają:
 - a) droga publiczna klasy ekspresowej, położna poza granicą obszaru objętego planem, oznaczona na rysunku planu symbolem informacyjnym [*KDS-S8*],
 - b) droga publiczna klasy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem KDZ lub droga publiczna klasy zbiorczej położna poza granicą obszaru objętego planem, oznaczona symbolem informacyjnym [*KDZ*],
 - c) droga publiczna klasy lokalnej, położna poza granicą obszaru objętego planem, oznaczona na rysunku planu symbolem informacyjnym [*KDL*],
 - d) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD lub drogi publiczne klasy dojazdowej położne poza granicą obszaru objętego planem, oznaczone symbolem informacyjnym [*KDD*];
- 2) drogi wymienione w pkt 1 lit. b-d oraz drogi wewnętrzne położne poza granicą obszaru objętego planem, oznaczone symbolem informacyjnym [*KDW*] 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 m² powierzchni sprzedaży,
 - d) dla usług biurowo-administracyjnych – nie mniej niż 2,5 stanowiska postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla usług zdrowia – nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na 100 m² 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 m² powierzchni użytkowej,
 - j) dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów nie mniej niż 3 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 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) 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;
- 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) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się tymczasowe zaopatrzenie w wodę z indywidualnego ujęcia wody,
 - c) 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,
 - b) dla obszarów nr VIII i IX dopuszcza się tymczasowe gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenie działki budowlanej do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej,
 - c) docelowo obowiązek objęcia całego obszaru systemem kanalizacji zbiorczej o średnicy przewodów nie mniejszej niż \varnothing 50 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 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.

§ 12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

- 1) nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu;
- 2) 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 IX ustala się strefę ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego w odległości 12 m 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, w tym możliwość uzyskania odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych;
- 3) ustala się granicę strefy uciążliwości od napowietrznej linii energetycznej wysokiego napięcia 220 kV o szerokości 25 m liczonej w obie strony w poziomie od osi linii;
- 4) w granicach strefy uciążliwości, o której jest mowa w pkt 3 zakazuje się:
 - a) realizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) nasadzeń drzew i krzewów gatunków, których wysokość może przekraczać 3 m;
- 5) wskazuje się oznaczeniem informacyjnym granice obszaru trudnych warunków gruntowych (wysoki poziom wód gruntowych);
- 6) w granicach obszaru trudnych warunków gruntowych znajdują się całe obszary Nr VII i IX oraz części obszarów Nr I i VI.

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

- 1) dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD, jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

- 2) usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem UP, jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ, jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 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 i usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.MNU, 3.MNU, 4.MNU, 5.MNU i 6.MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zieleni urządzonej towarzyszącej 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) dopuszczalne nie więcej niż 2 wyodrębnione lokale mieszkalne w budynku usługowym,
 - e) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wyodrębnionego lokalu usług handlu w budynku mieszkalnym nie większa niż 100 m²,
 - f) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wolnostojących usług handlu nie większa niż 500 m²,
 - g) dopuszczalna lokalizacja na jednej działce budowlanej wolno stojących garaży i budynków gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m²;
- 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 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 0,8,
 - h) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż:

- a) 1 000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej,
- b) 500 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
- c) 3 000 m² dla zabudowy usługowej,
- d) 3 000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej realizowanej na jednej działce budowlanej.

§ 17. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej** oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zieleni urządzonej towarzyszącej 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, w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej,
 - b) dopuszczalna lokalizacja nie więcej niż 10 budynków w jednym ciągu zabudowy szeregowej,
 - c) dopuszczalna lokalizacja jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
 - d) budynki usługowe wolnostojące lub wyodrębniony lokal usługowy w budynku mieszkalnym,
 - e) dopuszczalne nie więcej niż 2 wyodrębnione lokale mieszkalne w budynku usługowym,
 - f) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wyodrębnionego lokalu usług handlu w budynku mieszkalnym nie większa niż 100 m²,
 - g) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wolnostojących usług handlu nie większa niż 500 m²,
 - h) dopuszczalna lokalizacja na jednej działce budowlanej wolno stojących garaży i budynków gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m²;
- 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 1,2,
 - h) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż:
 - a) 1 000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej,
 - b) 500 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,

- c) 250 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej,
- d) 3 000 m² dla zabudowy usługowej,
- e) 3 000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej realizowanej na jednej działce budowlanej.

§ 18. Dla **terenu zabudowy usług publicznych** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.UP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług publicznych, w szczególności administracji publicznej, oświaty, kultury, sportu i rekreacji, zdrowia, opieki społecznej, bezpieczeństwa publicznego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa usługowa z wyłączeniem usług motoryzacyjnych, w szczególności: warsztatów samochodowych, lakierni, myjni samochodowych, stacji paliw,
 - b) lokale mieszkalne zlokalizowane w budynku usługowym,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) drogi wewnętrzne, parkingi;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wolnostojących usług handlu nie większa niż 500 m²,
 - b) dopuszczalne wolno stojące garaże i budynki gospodarcze;
- 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 nie większa niż 12 m,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%,
 - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 80%,
 - e) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 1,5,
 - g) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 3 000 m².

§ 19. Dla **terenu zabudowy usługowej** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) lokale mieszkalne zlokalizowane w budynku usługowym,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) drogi wewnętrzne, parkingi;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczalne usługi z zakresu zakwaterowania, w tym lokalizacja budynków zamieszkania zbiorowego,
 - b) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wolnostojących usług handlu nie większa niż 500 m²,

- c) dopuszczalna powierzchnia magazynów lub placów składowych nie większa niż 800 m²,
 - d) nakaz lokalizacji zieleni izolacyjnej, tj. pasa zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej o szerokości nie mniejszej niż 2 m, złożonego z gatunków drzew i krzewów rodzimych z udziałem nie mniejszym niż 60% gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, wzdłuż linii rozgraniczających z terenami dróg publicznych i zabudowy mieszkaniowej oraz dróg wewnętrznych; dopuszcza się przerwanie ciągłości pasa zieleni izolacyjnej przez dojazdy i dojścia oraz lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - e) dopuszczalne wolno stojące garaże i budynki gospodarcze;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1 i 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%,
 - d) maksymalna wielkość 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 1,0,
 - g) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 3 000 m².

§ 20. Dla terenu obiektów produkcyjnych, usługowych i magazynowych oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.PU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa obiektów produkcyjnych, usługowych i magazynowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) drogi wewnętrzne, parkingi;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży usług handlu nie większa niż 1 000 m²,
 - b) dopuszczalne wolno stojące garaże i budynki gospodarcze;
- 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 nie większa niż 20 m,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%,
 - d) maksymalna wielkość 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 45°;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 3 000 m².

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych – 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.

§ 22. Dla terenów dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.KDZ** i **2.KDZ** ustala się:

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

Lp.	Symbol terenu	Nazwa drogi	Parametry – szerokość pasa terenu w granicach planu
1.	1.KDZ	bez nazwy	9 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu
2.	2.KDZ	bez nazwy	9 m zgodnie z rysunkiem planu

§ 23. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.KDD**, **2.KDD**, **3.KDD**, **4.KDD** i **5.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	Parametry – szerokość pasa terenu w granicach planu
1.	1.KDD	ul. Pingwinów	zmienna – zgodnie z rysunkiem planu
2.	2.KDD	ul. Św. Piotra i Pawła	2,5 m zgodnie z rysunkiem planu
3.	3.KDD	ul. Złotego Kłosa	3,5 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu
4.	4.KDD	ul. Okrężna	zmienna od 5 m do 6 m zgodnie z rysunkiem planu
5.	5.KDD	bez nazwy	1,5 m zgodnie z rysunkiem planu

§ 24. Dla terenu drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1.KDW** ustala się:

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

Lp.	Symbol terenu	Nazwa drogi	Parametry – szerokość pasa terenu w granicach planu
1.	1.KDW	ul. Czajki	zmienna – zgodnie z rysunkiem planu

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 25. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wolica w gminie Nadarzyn uchwalonego Uchwałą Nr XXXVI/636/2005 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 27 kwietnia 2005 r.;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wolica w gminie Nadarzyn uchwalonego Uchwałą Nr XXIII/182/2008 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 maja 2008 r.;
- 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wolica – przy Trasie Katowickiej uchwalonego Uchwałą Nr IX/75/2011 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 14 lipca 2011 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.