

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY NADARZYN**  
**z dnia ..... r.**  
**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**dla części wsi Strzeniówka w Gminie Nadarzyn – Obszary Nr II - IV**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559, 583, 1005, 1079) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503, 1846), w związku z uchwałą Nr XVII.242.2019 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 grudnia 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Strzeniówka w Gminie Nadarzyn – Obszary Nr I-IV, zmienioną uchwałą Nr LVI.698.2022 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 25 maja 2022 r., Rada Gminy Nadarzyn uchwala co następuje:

**Rozdział 1**  
**Zakres regulacji planu**

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Strzeniówka w Gminie Nadarzyn – Obszary Nr II-IV, w dalszej części uchwały zwany planem, stwierdzając brak naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn”, przyjętego uchwałą Nr XLII/420/2014 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014 r. oraz uchwałą Nr XXI.262.2016 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 31 sierpnia 2016 r.
2. Plan obejmuje część obszaru wyznaczonego granicami planu określonymi w uchwale Nr XVII.242.2019 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Strzeniówka w Gminie Nadarzyn – Obszary Nr I-IV, zmienionej Uchwałą Nr LVI.698.2022 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 25 maja 2022 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XVII.242.2019 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 grudnia 2019 r., w skład którego wchodzi:
  - 1) Obszar Nr II – działki nr ew. 373/11, 373/12 i 373/13 we wsi Strzeniówka w gminie Nadarzyn;
  - 2) Obszar Nr III – działki nr ew. od 515/7 do 515/11 we wsi Strzeniówka w gminie Nadarzyn;
  - 3) Obszar Nr IV – działki o nr ew. 59/1, 58/13 i 58/18 we wsi Strzeniówka w gminie Nadarzyn.

**§ 2.**

1. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały, stanowiącej tekst planu oraz w części graficznej, którą stanowią rysunki planu w skali 1:1000, będące załącznikami Nr 1, Nr 2, Nr 3 do uchwały.
2. Załącznik Nr 1 obejmuje obszar Nr II, załącznik Nr 2 obejmuje obszar Nr III, załącznik Nr 3 obejmuje obszar Nr IV.
3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są niebędące ustaleniami planu:
  - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik Nr 4;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 5;
  - 3) dane przestrzenne tworzone dla planu miejscowego, stanowiące załącznik Nr 6.

### § 3.

1. Ilekroć w planie jest mowa o:
  - 1) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem i symbolem literowym;
  - 2) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem dla wyznaczonego terenu;
  - 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą, wskazaną na rysunku planu, wyznaczającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie można sytuować nowych budynków lub rozbudowywanych ich części; przy czym dopuszcza się wysunięcie na głębokość do 1,5 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy: okapu, gzymsu, balkonu, daszku nad wejściem, wykuszu, ryzalitów i innych zewnętrznych części budynku takich jak: schody, pochylnie lub rampy z uwzględnieniem przepisów odrębnych; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i podziemnej części budynku;
  - 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego określonego w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
  - 6) **usługach** – należy przez to rozumieć wszelkie czynności uznane za usługi nieuciążliwe, niepodlegające wytwarzaniu dóbr metodami przemysłowymi, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych poziomów oddziaływania na środowisko poza działkę, teren lub lokal, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
  - 7) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, do którego użytkownik ma tytuł prawny, a dla prowadzonej działalności nie jest wymagane sporządzenie oceny oddziaływania na środowisko; w przypadku lokalu usługowego w budynku mieszkalnym należy przez to rozumieć taką działalność, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza lokalem, w którym jest prowadzona;
  - 8) **wiacie** – należy przez to rozumieć lekką budowlę składającą się z konstrukcji dachowej wspartej na słupkach, stanowiących jej podstawowy element konstrukcyjny, wiążącą ją trwale z gruntem;
  - 9) **budynku istniejącym lub zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć budynki lub zabudowę istniejące na obszarze planu w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały nie będąca samowolą budowlaną, budynki lub zabudowę będącą w trakcie legalnego procesu realizacji oraz projektowane budynki lub zabudowa, dla której istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę;
  - 10) **pasie technologicznym do eksploatacji rzeki** – należy przez to rozumieć oznaczony na rysunku planu pas terenu, w obrębie którego obowiązują ograniczenia w jego zagospodarowaniu i użytkowaniu związane z zapewnieniem dostępu do rzeki dla służb eksploatacji i konserwacji, w tym zakaz lokalizowania obiektów utrudniających dojście do rzeki;
  - 11) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz aktów wykonawczych do ustaw.
2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji, w rozumieniu powszechnym.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem**

#### **§ 4.**

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:
  - 1) granice obszarów objętych planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) zwymiarowane odległości określone w metrach;
  - 5) cyfrowo-literowe oznaczenie terenów;
  - 6) przeznaczenie terenów;
  - 7) granice pasa technologicznego do eksploatacji rzeki;
  - 8) granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat);
  - 9) granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat);
  - 10) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu – strefa ochrony urbanistycznej.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.
3. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego w planie nie określa się:
  - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

#### **§ 5.**

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

1. W granicach obszarów objętych planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:
  - 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) **U** – teren zabudowy usługowej;
  - 3) **Zn** – teren zieleni naturalnej;
  - 4) **WS** – teren wód powierzchniowych;
  - 5) **KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej.
2. Jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całości terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszego planu.

#### **§ 6.**

Ustalenia dotyczące **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**.

1. Dla kształtowania standardów zagospodarowania i użytkowania terenów ustala się przeznaczenie terenów i ich zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu, w tym wskaźniki zagospodarowania terenów i parametry zabudowy.
2. W zakresie zasad lokalizacji zabudowy oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych ustala się:
  - 1) sytuowanie nowych obiektów budowlanych zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
  - 2) dla istniejącej zabudowy, której funkcja różni się od przeznaczenia ustalonego planem lub usytuowanej niezgodnie z wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami

zabudowy, dopuszcza się remonty lub przebudowę, w tym termomodernizację, z zachowaniem wskaźników i zasad określonych planem.

3. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:
  - 1) nakaz stosowania elewacji zewnętrznej budynków w naturalnej kolorystyce materiałów wykończeniowych takich jak: ceramika budowlana, drewno, szkło, klinkier, kamień naturalny oraz dla powierzchni malowanych nakaz stosowania stonowanej kolorystyki elewacji budynków, w tym w odcieniach koloru białego, kremowego, beżu, szarości, zieleni oliwkowej oraz zgaszonej żółci;
  - 2) stosowanie pokryć dachowych w odcieniach koloru: grafitu, czerwieni, brązu, czarnego, ceglastego;
  - 3) ustalenia pkt. 2 nie dotyczą pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności łupków, gontów, wiór, strzechy;
  - 4) dopuszcza się dachy z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin;
  - 5) dopuszcza się umieszczanie w połaci dachu instalacji wytwarzających energię z odnawialnego źródła energii w postaci paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej 500 kW;
  - 6) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

## § 7.

Ustalenia dotyczące **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

1. Obszar planu znajduje się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu w strefie ochrony urbanistycznej, dla którego obowiązują ustalenia przepisów odrębnych.
2. W zakresie ochrony, kształtowania i urządzania zieleni w obszarze planu ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.
3. W zakresie lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko ustala się:
  - 1) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
  - 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej;
  - 3) na terenie oznaczonym symbolem **1U** zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń łączności publicznej;
  - 4) zakaz składowania i magazynowania wszelkich odpadów niebezpiecznych określonych w przepisach odrębnych dotyczących odpadów;
  - 5) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
  - 6) zakaz lokalizacji:
    - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m<sup>2</sup>,
    - b) usług typu: komisji samochodowe, stacje paliw, zakłady obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych,
    - c) magazynów o powierzchni powyżej 200 m<sup>2</sup>,
    - d) obiektów związanych z handlem giełdowym oraz sprzedażą materiałów budowlanych,

- e) złomowisk, punktów skupu lub magazynowania surowców wtórnych, składowisk opału i odpadów, zakładów utylizacji odpadów.
4. W zakresie ochrony akustycznej ustala się nakaz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami **1MN**, **2MN** jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.
  5. Dopuszcza się stosowanie urządzeń oraz rozwiązań technicznych i technologii służących ochronie akustycznej.
  6. W zakresie ochrony wód ustala się:
    - 1) nakaz kształtowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający przed sływem z nich wód opadowych i roztopowych na nieruchomości sąsiednie;
    - 2) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji sanitarnej;
    - 3) na terenie oznaczonym symbolem **1U** obowiązek oczyszczenia wód opadowych i roztopowych, ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
    - 4) obowiązek zachowania i ochrony wód powierzchniowych na terenie oznaczonym symbolem **1WS**, w tym utrzymanie drożności i ciągłości przepływu wód.
  7. W zakresie ochrony powietrza do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej ustala się nakaz stosowania urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

## **§ 8.**

Ustalenia dotyczące **zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:**

1. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
2. Ustala się wysokość zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość budynków – według ustaleń szczegółowych dla terenów;
  - 2) maksymalna wysokość budowli – według ustaleń szczegółowych dla terenów, z wyjątkiem wolnostojących masztów antenowych oraz słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych, dla których dopuszcza się maksymalną wysokość: 50,0 m.

## **§9.**

Ustala się następujące **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1. Wskazuje się na rysunku planu:
  - 1) granice pasa technologicznego do eksploatacji rzeki;
  - 2) granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat);
  - 3) granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat).
2. W granicach pasa technologicznego do eksploatacji rzeki ustala się nakaz zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający zapewnienie dostępu do rzeki dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację i konserwację.
3. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat) oraz obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat) ustala się zakaz zabudowy.
4. Ustala się nakaz zgłaszania, przed wydaniem pozwolenia na budowę, przeszkód lotniczych do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dla terenów, na których zlokalizowane są napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### §10.

Ustalenia dotyczące **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

1. W obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami:
  - 1) minimalna powierzchnia działek:
    - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 2000 m<sup>2</sup>,
    - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (na jeden budynek mieszkalny) - 1000 m<sup>2</sup>,
    - c) dla terenu zabudowy usługowej - 3000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działek:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej – 20 m,
    - b) dla zabudowy usługowej - 30 m.
3. Kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której planowany jest główny wjazd na działkę nie mniej niż 70° i nie więcej niż 110°, z wyjątkiem trójkątów widoczności.

#### §11.

Ustalenia dotyczące **minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej:**

1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
2. Dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych, w przypadku gdy ich pomniejszenie nastąpiło na skutek przeznaczenia części działek pod infrastrukturę techniczną.
3. Powierzchnie działek budowlanych, o których mowa w ust. 2, mogą zostać pomniejszone o powierzchnię działki przeznaczoną pod infrastrukturę techniczną, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

#### §12.

Ustalenia dotyczące **zasad modernizacji i budowy systemów komunikacji:**

1. Ustala się teren drogi publicznej, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, przeznaczony pod pełnienie funkcji komunikacyjnych z dopuszczeniem lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacji pieszej i rowerowej oraz zieleni.
2. Wyznacza się drogę publiczną klasy zbiorczej oznaczoną symbolem **1KDZ**, zapewniającą połączenie obszaru planu z układem dróg ponadlokalnych: drogą krajową S8 oraz drogami wojewódzkimi nr 720 i 721.
3. Dla dróg stanowiących dojazdy do działek budowlanych, niewyznaczonych na rysunku planu, ustala się następujące parametry:
  - 1) minimalna szerokość drogi - 8 m;
  - 2) dla dróg nieprzelotowych dłuższych niż 60 m nakaz wydzielenia placu do zawracania o wymiarach min. 12,5 m x 12,5 m;
  - 3) trójkąty widoczności o wymiarach min. 5 m x 5 m na skrzyżowaniach dróg publicznych i dojazdów.
4. Na terenie oznaczonym symbolem **1KDZ** ustala się możliwość transportu zbiorowego oraz realizację dróg dla rowerów lub pasów ruchu dla rowerów.
5. Ustala się obowiązek zapewnienia odpowiednich warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dojazdu pożarowego do istniejących i nowoprojektowanych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W celu zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się nakaz realizacji miejsc do parkowania na terenie własnej działki budowlanej według następujących minimalnych wskaźników:
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
  - 2) dla obiektów i lokali usługowych oraz handlowych – minimum 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 3) dla obiektów hotelowych i zbiorowego zamieszkania – minimum 3 miejsca do parkowania na 100 łóżek, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 3;
  - 4) dla usług biurowych, administracyjnych – minimum 2 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 2;
  - 5) dla usług ochrony zdrowia – minimum 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, w tym minimum 2 miejsca do parkowania na 1 gabinet;
  - 6) dla usług oświaty – minimum 3 miejsca do parkowania na każde 10 osób zatrudnionych;
  - 7) dla usług gastronomicznych – minimum 35 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumpcyjnych, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 3 na jeden lokal gastronomiczny;
  - 8) dla hurtowni – minimum 5 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej hurtowni, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 3 na jedną prowadzoną działalność gospodarczą;
  - 9) dla usług nie wymienionych w pkt 1 - 8 minimum 2 miejsca do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy;
  - 10) dla magazynów – minimum 1 miejsce do parkowania na każdego zatrudnionego, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 3 na jedną prowadzoną działalność gospodarczą.
9. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U** na każde 5 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych należy przewidzieć przynajmniej jedno miejsce dla rowerów, jednak nie mniej niż 4 miejsca na każdy budynek usługowy.
10. Ustala się konieczność realizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych w ilości przewidzianej w przepisach odrębnych.
11. Ustala się konieczność zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z obowiązującymi normami.

### **§13.**

Ustalenia dotyczące **zasad rozbudowy, przebudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

1. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
  - 1) obowiązek zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej, zasilanej z ujęcia zlokalizowanego poza obszarem planu;
  - 2) dopuszczenie realizacji indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) minimalną średnicę nowobudowanych sieci zbiorczych – 110 mm;
  - 4) obowiązek uwzględnienia wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w szczególności rozmieszczenie hydrantów nadziemnych i podziemnych zapewniających możliwość czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych** ustala się:
  - 1) nakaz odprowadzania ścieków komunalnych gminną siecią kanalizacyjną, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni poza obszarem planu;

- 2) dopuszczenie odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) minimalną średnicę nowobudowanych przewodów sieci kanalizacyjnej – 200 mm.
3. W zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na własny grunt nieutwardzony, do zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych lub innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.
4. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących oraz rozbudowywanych sieci elektroenergetycznych rozdzielczych średniego i niskiego napięcia;
  - 2) przy rozbudowie, budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznej rozdzielczej stosowanie linii kablowych podziemnych;
  - 3) zakaz stosowania odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatrową;
  - 4) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych lub indywidualnych odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej 500 kW, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych.
5. W zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w ciepło poprzez zasilanie: paliwem gazowym, energią elektryczną lub paliwami, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi, w szczególności z zakresu ochrony środowiska;
  - 2) dopuszczenie zaopatrzenia w ciepło z urządzeń kogeneracyjnych lub indywidualnych odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej 500 kW, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych.
6. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia o średnicy nie mniejszej niż 32 mm;
  - 2) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych do czasu realizacji sieci gazowej;
  - 3) dopuszczenie wykorzystania gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub w urządzeniach kogeneracji rozproszonej.
7. W zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się:
  - 1) rozbudowę sieci teletechnicznych w formie linii kablowych lub bezprzewodowych;
  - 2) dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z zachowaniem przepisów odrębnych.
8. W zakresie **gospodarki odpadami** ustala się:
  - 1) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) wyposażenie każdej działki budowlanej w urządzenia do selektywnej zbiórki odpadów stałych powstających na terenie nieruchomości (do czasu ich wywozu), zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. W zakresie uzbrojenia obszaru ustala się:
  - 1) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy istniejących podziemnych i naziemnych systemów infrastruktury technicznej;
  - 2) lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenach dróg publicznych, z dopuszczeniem lokalizowania infrastruktury technicznej poza terenami dróg w taki sposób, aby zminimalizować mogące wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu.

#### §14.

Ustala się następujący **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:**



Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze sposobem ustalonym w planie obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów z wyjątkiem:

- 1) wykorzystywania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 2) zagospodarowania związanego z realizacją inwestycji budowlanej.

### §15.

Ustala się **granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego**:

1. Wyznacza się teren wydzielony liniami rozgraniczającymi do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: teren drogi publicznej oznaczony symbolem **1KDZ**.
2. Wyznacza się teren wydzielony liniami rozgraniczającymi do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: teren wód powierzchniowych, oznaczony symbolem **1WS**.

### §16.

Ustala się **stawkę procentową**, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

## Rozdział 3 Przepisy szczegółowe dla terenów

### §17.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami **1MN** i **2MN** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza.
2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, wiat i garaży o łącznej powierzchni zabudowy do 100 m<sup>2</sup>, urządzeń budowlanych, dróg stanowiących dojazdy, dojść, infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej;
  - 2) na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej:
    - a) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
    - b) maksymalna intensywność zabudowy:
      - w terenie **1MN** – 0,5,
      - w terenie **2MN** – 0,65;
  - 4) wielkość powierzchni zabudowy:
    - a) w terenie **1MN** maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej,
    - b) w terenie **2MN** maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej:
    - a) dla terenu **1MN** 80% powierzchni działki budowlanej,
    - b) dla terenu **2MN** 70% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) maksymalna wysokość budynków:
    - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 9,5 m i nie większa niż 3 kondygnacje nadziemne,
    - b) dla garaży, budynków gospodarczych – 6 m,
    - c) dla wiat – 4 m;
  - 7) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych: dachy o kącie nachylenia połaci dachu do 45°;
  - 8) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokryć dachu – ustalenia według § 6 ust. 3.
3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 2000 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej;
  - 2) 1000 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
  - 3) 2 m<sup>2</sup> dla urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) tereny **1MN** i **2MN** położone są w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w strefie ochrony urbanistycznej – ustalenia według § 7 ust. 1;
  - 2) fragment terenu **2MN** położony jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat) oraz w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat) – ustalenia według § 9 ust. 1 pkt 2, 3 i ust. 3.

### **§18.**

Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem **1U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa nieuciążliwa.
2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się realizację lokali mieszkalnych w budynku usługowym, przy czym powierzchnia całkowita lokali mieszkalnych nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku;
  - 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, wiat, garaży, urządzeń budowlanych, dróg stanowiących dojazdy, parkingów, dojazdów, infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej:
    - a) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
    - b) maksymalna intensywność zabudowy – 2,5;
  - 4) wielkość powierzchni zabudowy – maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) maksymalna wysokość budynków:
    - a) dla budynków usługowych – 15 m i nie większa niż 3 kondygnacje nadziemne,
    - b) dla budynków gospodarczych i garaży – 6 m,
    - c) dla wiat – 4 m;
  - 7) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych: dachy o kącie nachylenia połaci dachu do 45° z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 3;
  - 8) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokryć dachu – ustalenia według § 6 ust. 3.
3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - 1) 3000 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej;
  - 2) 2 m<sup>2</sup> dla urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: cały teren położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w strefie ochrony urbanistycznej – ustalenia według § 7 ust. 1.

### **§ 19.**

Dla terenu zieleni naturalnej oznaczonego symbolem: **1Zn** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zieleń naturalna.
2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) zakaz zabudowy;

- 2) dopuszcza się infrastrukturę techniczną, pas technologiczny do eksploatacji rzeki;
  - 3) maksymalny udział powierzchni utwardzonej – 10% powierzchni terenu;
  - 4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 90%.
3. Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) cały teren położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w strefie ochrony urbanistycznej – ustalenia według § 7 ust. 1;
  - 2) fragment terenu położony jest w granicach pasa technologicznego do eksploatacji rzeki – ustalenia według § 9 ust. 1 pkt 1 i ust. 2;
  - 3) cały teren położony jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat) oraz w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat) – ustalenia według § 9 ust. 1 pkt 2, 3 i ust. 3.

## § 20.

Dla terenu wód powierzchniowych oznaczonego symbolem **1WS** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe - rzeka Zimna Woda;
2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) zakaz zabudowy;
  - 2) dopuszcza się lokalizację: przejść i przejazdów, infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych, ogólnodostępnych pomostów, kładek;
  - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 90%.
3. Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) cały teren położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w strefie ochrony urbanistycznej – ustalenia według § 7 ust. 1;
  - 2) cały teren położony jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat) oraz w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat) – ustalenia według § 9 ust. 1 pkt 2, 3 i ust. 3.

## Rozdział 4

### Przepisy szczególne dla terenów układu komunikacyjnego

## §21.

Dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **1KDZ** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy zbiorczej (działka nr ew. 373/11) poszerzenie ul. Pruszkowskiej.
2. Zasady i warunki zagospodarowania:
  - 1) dopuszcza się urządzenia komunikacyjne, infrastrukturę techniczną, zieleń urządzoną;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających (w granicach planu) zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 5%.
3. Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: teren **1KDZ** położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w strefie ochrony urbanistycznej – ustalenia według § 7 ust. 1.

**Rozdział 5**  
**Ustalenia końcowe**

**§ 22.**

1. W granicach objętych planem tracą moc ustalenia:
  - 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Strzeniówka w gminie Nadarzyn (etap II), przyjętego Uchwałą Nr XXXVIII/650/2005 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 22 czerwca 2005 r.;
  - 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Strzeniówka w gminie Nadarzyn (etap II) przyjętego Uchwałą Nr X/71/2007 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 maja 2007 r.
2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nadarzyn.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.