Uchwała Nr LXXIII.954.2023
Rady Gminy Nadarzyn
z dnia 30 sierpnia 2023r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Obszarów Nr I-II we wsi Walendów w Gminie Nadarzyn

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z Uchwałą Nr XXXVII.473.2021 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Walendów w Gminie Nadarzyn – obszary I i II oraz stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn, przyjętego Uchwałą Nr XLII/420/14 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014 r., zmienionego Uchwałą Nr XXI.262.2016 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 31 sierpnia 2016 r. i Uchwałą Nr LXVII.874.2023 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 1 marca 2023 r. uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Obszarów Nr I-II we wsi Walendów w Gminie Nadarzyn, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje dwa obszary, których granice wyznaczają:
1) obszar Nr I – granice działek nr ew. 161/3-161/16 obręb Walendów, powstałe z podziału działki nr ew. 161 obręb Walendów;
2) obszar Nr II – granice działek nr ew. 47 i 48/2 obręb Walendów.

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

§ 2.1. W planie ustala się:
1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
4) zasady kształtowania krajobrazu;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków
6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;
12) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie ustala się:
1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
3) granic i sposobów zagospodarowania terenów 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. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
1) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar objęty planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu i określoną ustaleniami tekstu planu linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu; linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków wysuniętych poza obrys nie więcej niż 2 m, schodów prowadzących do budynków, pochylni i podjazdów dla niepełnosprawnych, o ile nie wykraczają poza granicę obszaru objętego planem;
3) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu linią rozgraniczającą fragment obszaru planu, dla którego ustalono przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, symbol literowy określa przeznaczenie terenu, a cyfra kolejny numer terenu;
4) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo udział terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
5) **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;

6) **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) granica strefy ochrony archeologicznej;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) wymiarowanie odległości podane w metrach;
6) strefa zieleni;
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 ustanowionych odrębnymi aktami prawnymi.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 6. Ustala się następujące **przeznaczenie terenów**:
1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNU**;
3) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
4) teren wód powierzchniowych śródlądowych – rów, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**.

§ 7. Zasady ochrony, kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
1) ustala się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
   a) 10 m od linii rozgraniczającej od strony drogi zbiorczej, położonej poza granicą obszaru objętego planem, oznaczonej na rysunku planu symbolem informacyjnym *[KUZ – ul. Nad Utratą]*,
   b) 6 m od linii rozgraniczającej od strony ciągu pieszo-jezdnego, położonego poza granicą obszaru objętego planem, oznaczonego na rysunku planu symbolem informacyjnym *[KPJ – ul. Tataraków, Trzcinowa i Sitowia]*,
   c) 10 m od linii rozgraniczającej terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL,
   d) 20 m od linii rozgraniczającej terenu wód powierzchniowych śródlądowych – rowu, oznaczonego na rysunku planu symbolem WS;
2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla

poszczególnych terenów;
3) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
4) przepisu pkt 3 nie stosuje się w przypadku:
   a) wydzielenia działki budowlanej, na której będzie zlokalizowana wyłącznie sieć, obiekt oraz urządzenie infrastruktury technicznej,
   b) wydzielenia drogi;
5) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:
   a) utrzymanie jednakowej lub podobnej kolorystyki pokryć dachowych dla wszystkich obiektów na działce budowlanej z zastosowaniem na dachach spadzistych pokryć w tonacji czerwieni, brązu, szarości lub grafitu,
   b) ustalenie, o którym mowa w lit. a nie dotyczy dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację,
   c) kolorystykę elewacji zewnętrznych 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) w granicach obszaru objętego planem 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) w granicach obszaru objętego planem znajduje się teren wód śródlądowych powierzchniowych – rów, oznaczony na rysunku planu symbolem WS, dla którego obowiązują ustalenia szczegółowe dla terenów;
5) w granicach obszaru objętego planem występują urządzenia melioracji wodnych, dla których dopuszcza się przebudowę, zmianę przebiegu lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
6) dla rowów nie oznaczonych na rysunku planu dopuszcza się:
   a) przebudowę, zmianę przebiegu lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
   b) przebudowę polegającą na wykonaniu przepustu lub innego przekroju zamkniętego zgodnie z przepisami odrębnymi zakresu prawa wodnego,
   c) realizację przejść i przejazdów;
7) ustala się klasyfikację terenów pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:
   a) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU jako terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w granicach obszaru objętego planem znajduje się fragment stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 60-65/9;
2) ustala się ochronę zabytku archeologicznego, o którym mowa w pkt 1, w formie strefy ochrony archeologicznej w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu;

3) w granicach strefy ochrony archeologicznej obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami, a także dotyczące postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

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

1) nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
2) w zakresie parametrów działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami ustala się:
   a) minimalne powierzchnie działek jak dla nowo wydzielonych działek budowlanych, które zostały określone w Rozdziale 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów,
   b) szerokość frontu działki na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN i MNU, nie mniejszą niż:
      – 18 m – dla jednego budynku jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej,
      – 12 m – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
      – 20 m – dla zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej realizowanej na jednej działce budowlanej,
   c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 70^0-110^0;
3) dopuszcza się uzyskiwanie, w wyniku scalania i podziału nieruchomości działek o parametrach mniejszych niż ustalone w pkt 2 wyłącznie pod obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi.

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

1) zewnętrzne powiązania komunikacyjne obszaru objętego ustaleniami planu zapewniają:
   a) na obszarze Nr I – droga zbiorcza, położona poza granicą obszaru objętego planem, oznaczona na rysunku planu symbolem informacyjnym *[KUZ – ul. Nad Utratą]*,
   b) na obszarze Nr II – droga zbiorcza, położona poza granicą obszaru objętego planem, oznaczona na rysunku planu symbolem informacyjnym *[KUZ – ul. Nad Utratą]* oraz droga publiczna klasy lokalnej, oznaczona na rysunku planu symbolem KDL;
2) obsługę w zakresie komunikacji dla przyległych terenów zapewniają:
   a) na obszarze Nr I – ciągi pieszo-jezdne, położone poza granicą obszaru objętego planem, oznaczone na rysunku planu symbolem informacyjnym *[KPJ – ul. Tataraków, Trzcinowa i Sitowia]*,
   b) na obszarze Nr II – drogi wymienione w pkt 1 lit b;
3) dopuszcza się realizację w granicach obszaru objętego planem dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, zapewniających uzupełniającą obsługę w zakresie komunikacji dla nowo wydzielonych działek budowlanych o szerokości nie mniejszej niż 8 m;
4) na skrzyżowaniach dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 3, z drogami wewnętrznymi lub drogami publicznymi ustala się realizację narożnych ścięć o wymiarach nie mniejszych niż 5 m x 5 m;
5) w przypadku wydzielenia nieprzelotowej drogi wewnętrznej, o której mowa w pkt 3, o długości większej niż 60 m na końcu drogi należy wydzielić plac do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m;
6) stanowiska postojowe należy realizować na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, w liczbie wynikającej z następujących wskaźników:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny i na każdy lokal usługowy,

b) dla budynków zamieszkania zbiorowego – nie mniej niż 3 stanowiska postojowe na 100 łóżek,
c) dla usług handlu – nie mniej niż 3 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,
d) dla usług handlu hurtowego – nie mniej niż 0,5 stanowiska postojowego na 100 m^2 powierzchni użytkowej,
e) dla usług biurowo-administracyjnych – nie mniej niż 2,5 stanowiska postojowego na 100 m^2 powierzchni użytkowej,
f) dla usług zdrowia – nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na 1 gabinet,
g) dla usług oświaty – nie mniej niż 5 stanowisk postojowych na 10 zatrudnionych,
h) dla usług gastronomicznych – nie mniej niż 35 stanowisk postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
i) dla usług sportu i rekreacji – nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na 10 użytkowników jednocześnie,
j) dla usług nie wymienionych w pkt c-i nie mniej niż 3 stanowiska postojowe na każde 100 m^2 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.

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

1) sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować:
a) w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
b) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg dopuszcza się możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele;
2) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę oraz rozbudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem;
3) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
a) docelowo zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
b) w razie braku możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej dopuszczenie lokalizacji indywidualnych ujęć wody,
c) przekrój przewodów sieci wodociągowej nie mniejszy niż ø 32 mm,
d) zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) w zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych** ustala się:
a) docelowo odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacyjnej,
b) w razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszczenie tymczasowego gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenie działki budowlanej lub budowę przydomowej oczyszczalni ścieków,
c) przekrój przewodów sieci kanalizacyjnej nie mniejszy niż ø 32 mm,
d) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
5) w zakresie **gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi** ustala się:
a) obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych, istniejących rowów lub do systemu kanalizacji deszczowej,
b) przekrój przewodów sieci kanalizacji deszczowej nie mniejszy niż ø 32 mm,

c) możliwość wykorzystania, gromadzonych w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;

6) w zakresie **zasilania w energię elektryczną** ustala się:
   a) zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
   b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń kogeneracji i trigeneracji oraz wykorzystania odnawialnych źródeł energii na potrzeby wytwarzania energii elektrycznej,
   c) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji,
   d) zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł innych niż wymienione w lit. c:
      – dopuszczenie lokalizacji wolnostojących urządzeń o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW,
      – dopuszczenie lokalizacji urządzeń innych niż wolnostojące bez ograniczenia mocy zainstalowanej;
7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
   a) zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej,
   b) dopuszcza się wykorzystanie gazu w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracyjnych i trigeneracyjnych,
   c) przekrój przewodów sieci gazowej nie mniejszy niż ø 32 mm;
8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
   a) zaopatrzenie z indywidualnych lub lokalnych źródeł ciepła przy zastosowaniu paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji oraz energii elektrycznej lub projektowanej sieci ciepłowniczej,
   b) przekrój przewodów sieci ciepłowniczej nie mniejszy niż ø 32 mm,
   c) dopuszczenie korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów,
   d) dopuszczenie lokalizacji urządzeń kogeneracji i trigeneracji oraz wykorzystanie odnawialnych źródeł energii na potrzeby wytwarzania energii cieplnej;
9) w zakresie **łączności publicznej** ustala się możliwość realizacji sieci, obiektów i urządzeń łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska;
10) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się gromadzenie i selekcję odpadów na nieruchomości w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – wskazuje się oznaczeniem informacyjnym granice obszaru potencjalnie trudnych warunków gruntowych (wysoki poziom wód gruntowych).

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

1) 5% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN;
2) 10% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU;
3) 0% dla terenów oznaczonych symbolami WS i KDL.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 16. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MN**, **2.MN** i **3.MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
   a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej,
   b) dopuszczalna lokalizacja jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
   c) dopuszczalne wolno stojące garaże i budynki gospodarcze o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m^2,
   d) dopuszczalne wiaty o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m^2,
   e) dopuszczalne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł zgodnie z ustaleniami zawartymi w par. 12 pkt 6 lit. c i d,
   f) dopuszczalne parkingi i drogi wewnętrzne,
   g) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3.MN występuje obszar potencjalnie trudnych warunków gruntowych (wysoki poziom wód gruntowych), o którym mowa w par. 14,
   h) na terenie oznaczonym symbolem 3.MN wyznaczono na rysunku planu strefę zieleni, w granicach której obowiązuje:
      – zagospodarowanie zielenią z uwzględnieniem ustaleń zawartych w tir. drugie i trzecie,
      – dopuszczenie lokalizacji i realizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych,
      – zakaz realizacji miejsc postojowych dla samochodów;
3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
   b) maksymalna wysokość zabudowy:
      – budynki mieszkalne jednorodzinne nie większa niż 12 m,
      – pozostałe obiekty nie większa niż 6 m,
   c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 50%,
   d) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40%,
   e) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
   f) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,8,
   g) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
   h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z par. 7 pkt 5;
4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
   a) na terenie oznaczonym symbolem 1.MN nie mniejszą niż:
      – 1 000 m^2 dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej,
      – 500 m^2 dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
   b) na terenach oznaczonych symbolem 2.MN i 3.MN nie mniejszą niż 1 000 m^2 dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej.

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

1) przeznaczenie terenu:
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   b) zabudowa usługowa;
2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
   a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej,
   b) dopuszczalna lokalizacja jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
   c) budynki usługowe wolno stojące lub wydzielony lokal usługowy w budynku mieszkalnym,
   d) dopuszczalna lokalizacja budynków zamieszkania zbiorowego,
   e) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wydzielonego lokalu usług handlu w budynku mieszkalnym nie większa niż 100 m^2,
   f) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wolno stojących usług handlu nie większa niż 500 m^2,
   g) dopuszczalne wolno stojące garaże i budynki gospodarcze o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m^2,
   h) dopuszczalne wiaty o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m^2,
   i) dopuszczalne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł zgodnie z ustaleniami zawartymi w par. 12 pkt 6 lit. c i d,
   j) dopuszczalne parkingi i drogi wewnętrzne,
   k) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3.MNU występuje obszar potencjalnie trudnych warunków gruntowych (wysoki poziom wód gruntowych), o którym mowa w par. 14,
   l) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.MNU i 3.MNU ustalono strefę ochrony archeologicznej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w par. 9,
   m) na terenie oznaczonym symbolem 3.MNU wyznaczono na rysunku planu strefę zieleni, w granicach której obowiązuje:
      – zagospodarowanie zielenią z uwzględnieniem ustaleń zawartych w tir. drugie i trzecie,
      – dopuszczenie lokalizacji i realizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych,
      – zakaz realizacji miejsc postojowych dla samochodów;
3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
   b) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
   c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 50%,
   d) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40%,
   e) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
   f) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 1,0,
   g) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
   h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z par. 7 pkt 5;
4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż:

a) 1 000 m^2 dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej,
b) 3 000 m^2 dla zabudowy usługowej,
c) 3 000 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej realizowanej na jednej działce budowlanej.

§ 18. Dla **terenu wód powierzchniowych śródlądowych – rowu** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.WS** ustala się:
1) przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe śródlądowe – rów;
2) dopuszczalna lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) dopuszczalna budowa, odbudowa, rozbudowa i przebudowa urządzeń wodnych i budowli hydrotechnicznych,
   b) dopuszczalna realizacja przejść i przejazdów przez teren oraz przeprowadzenie dróg wewnętrznych,
   c) dopuszczalna przebudowa polegająca na wykonaniu przepustu lub innego przekroju zamkniętego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

§ 19. Dla **terenu drogi publicznej klasy lokalnej** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KDL** ustala się:
1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;
2) dopuszczalna lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
3) na terenie ustalono strefę ochrony archeologicznej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w par. 9;
4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

Lp.	Symbol terenu	Nazwa drogi - informacja	Projektowana szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających w granicach planu
1.	1.KDL	bez nazwy	12 m zgodnie z rysunkiem planu

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 20. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia:
1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi PGR Walendów w gminie Nadarzyn etap II uchwalonego Uchwałą Nr XLIV/706/2005 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 grudnia 2005 r.;
2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Walendów i Szamoty w gminie Nadarzyn uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/649/2005 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 22 czerwca 2005 r. zmienionego Uchwałą Nr XXXI/272/2009 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 stycznia 2009 r.;
3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Walendów w Gminie Nadarzyn – rejon „Rowu Marysińskiego" uchwalonego Uchwałą Nr XXII/223/2012 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 25 lipca 2012 r.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nadarzyn.

§ 22. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr LXXIII.954.2023
Rady Gminy Nadarzyn
z dnia 30 sierpnia 2023r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) Rada Gminy Nadarzyn rozstrzyga co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej określone w planie obejmują w szczególności sprawy: gminnych dróg, wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, utrzymania czystości i porządku, zaopatrzenia w energię elektryczną i cieplną oraz gaz.

§ 2. Określa się sposób realizacji inwestycji wskazanych w par. 1:
1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska, finansach publicznych;
2) sposób realizacji inwestycji określonych w par. 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w przepisach odrębnych z zakresu prawa ochrony środowiska, o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w par. 1 realizowane będą w sposób określony w przepisach odrębnych z zakresu prawa energetycznego.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w planie podlega przepisom odrębnym z zakresu finansów publicznych.

§ 4.1. Zadania w zakresie budowy dróg gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie przepisów z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków, ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń sieci wodociągowo-kanalizacyjnej lub w oparciu o budżet gminy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów z zakresu Prawa energetycznego.

Załącznik nr 4
do uchwały Nr LXXIII.954.2023
Rady Gminy Nadarzyn
z dnia 30 sierpnia 2023r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977) Rada Gminy Nadarzyn rozstrzyga w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionej przez Wójta uwagi wniesionej do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu:

Lp.	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Nadarzyn w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Nadarzyn w sprawie rozpatrzenia uwagi	Uwagi
1.	12.06.2023	**osoba fizyczna**	Wnoszą o możliwość: 1. płaskiego dachu na budynku jednorodzinnym, 2. przydomowej, ekologicznej oczyszczalni ścieków, gdy nie ma dostępnej kanalizacji w drodze, 3. ciemnej elewacji (czarnej, grafitowej) jak to ma miejsce w pobliskim osiedlu domów „Ogrody Walendów”.	dz. nr ew. 161/9 i 161/11 obręb Walendów	1MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1. Projekt planu dopuszcza dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° (par. 16 pkt 3 lit. g). 2. Projekt planu ustala „w razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszczenie tymczasowego gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenie działki budowlanej lub budowę przydomowej oczyszczalni ścieków” (par. 12 pkt 4 lit b). Projekt planu ustala „kolorystykę elewacji zewnętrznych o niskim nasyceniu barw albo naturalną kolorystykę wynikającą ze stosowania na elewacji materiałów takich jak: drewno, cegła, kamień, szkło, blacha” (par. 7 pkt 5 lit. c).	Uwaga nieuwzględniona w całości	Uwaga nieuwzględniona w całości	Uwagi nr 1 i 2 są bezzasadne, ponieważ wyłożony do publicznego wglądu projekt planu wprowadza już możliwość lokalizacji dachów płaskich na budynkach jednorodzinnych oraz przydomowych oczyszczalnie ścieków w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej. Uwaga nr 3 jest nieuwzględniona ze względu na: - wpływ ciemnej elewacji na klimat lokalny poprzez nadmierne nagrzewanie się w porze dziennej i oddawanie zgromadzonego ciepła w nocy, zwiększając tym temperaturę otoczenia, - brak nawiązania do lokalnej architektury.

Załącznik nr 5
do Uchwały Nr LXXIII.954.2023
Rady Gminy Nadarzyn
z dnia 30 sierpnia 2023r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę