

Uchwała Nr
Rady Gminy Nadarzyn

z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla Obszarów Nr I i II we wsi Urzut 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 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr LXIII.811.2022 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Obszarów Nr I i II we wsi Urzut w Gminie Nadarzyn 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. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Obszarów Nr I i II we wsi Urzut w Gminie Nadarzyn, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje dwa obszary, których granice wyznaczają:

- 1) obszar Nr I – granice działek nr ew. od 176/2 do 176/18, działek nr ew.: 176/20, 177/2 i 177/3 oraz działek nr ew. od 177/5 do 177/13 obręb Urzut;
- 2) obszar Nr II – granice działek nr ew. 231/1, 240, 241, 242/3, 242/4, 243/3, 243/4, 249, 250 i 271 oraz części działki nr ew. 248 obręb Urzut.

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;

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla Obszarów Nr I-II we wsi Urzut w Gminie Nadarzyn
ETAP – wyłożenie do publicznego wglądu

- 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 sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 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) 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, 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) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu pod funkcje (klasy), których udział w zagospodarowaniu lub zabudowie jest jedyny lub przeważający na działce budowlanej; w przypadku ustalenia przeznaczenia terenu pod więcej niż jedną funkcję (klasę) dopuszcza się możliwość realizacji tych funkcji (klas) łącznie lub zamiennie;

- 5) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo udział terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 6) **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;
- 7) **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) wymiarowanie odległości podane w metrach;
- 5) strefa zieleni izolacyjnej;
- 6) 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 lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN-U**;
- 3) teren usług lub produkcji, oznaczony na rysunku planu symbolem **U-P**;
- 4) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem **L**;
- 5) teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN**;
- 6) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 7) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 8) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**.

§ 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 i 22 m od linii rozgraniczającej terenu drogi lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL,

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla Obszarów Nr I-II we wsi Urzut w Gminie Nadarzyn
ETAP – wyłożenie do publicznego wglądu

- b) 6 m od linii rozgraniczającej terenu drogi dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD i 2KDD,
 - c) 6 m i 10 m od linii rozgraniczającej terenu drogi dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDD,
 - d) 6 m od linii rozgraniczającej terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KR,
 - e) 12 m od linii rozgraniczającej terenu lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1L,
 - f) 6 m od strony drogi dojazdowej, położonej poza granicą obszaru objętego planem, oznaczonej na rysunku planu symbolem informacyjnym [KUD – ul. Łączna] i [KUD – ul. Malownicza];
- 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) wydzielania działki budowlanej, na której będzie zlokalizowana wyłącznie sieć, obiekt lub urządzenie infrastruktury technicznej,
 - b) wydzielania 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 z wyjątkiem akcentów architektonicznych albo naturalną kolorystykę wynikającą ze stosowania na elewacji materiałów takich jak: drewno, cegła, kamień, szkło, blacha.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) część obszaru opracowania znajduje się w granicach strefy „zwykłej” Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, którego granice wskazano oznaczeniem informacyjnym na rysunku planu;
- 2) w granicach obszaru, o którym mowa w pkt 1 obowiązują nakazy, zakazy i dopuszczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności, rozumiana jako emisja substancji lub energii o wartościach przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, musi zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 5) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 6) w granicach obszaru Nr II objętego planem występują urządzenia melioracji wodnych - drenowania, dla których dopuszcza się przebudowę, zmianę przebiegu lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 7) w granicach obszaru Nr II objętego planem występują urządzenia melioracji wodnych – rowy, dla których 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;
- 8) ustala się klasyfikację terenów pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku w rozumieniu przepisów odrębnych:
- a) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN i 2MN jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN-U i 2MN-U jako terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 9. 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) szerokość frontu działki na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U-P nie mniejszą niż 20 m,
 - d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 60°-120°;
- 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.

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

- 1) zewnętrzne powiązania komunikacyjne obszaru objętego ustaleniami planu zapewniają:
 - a) na obszarze Nr I:
 - droga dojazdowa, położona poza granicą obszaru objętego planem, oznaczona na rysunku planu symbolem informacyjnym [KUD – ul. Łączna],
 - droga dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDD oraz symbolem informacyjnym [KUD – ul. Malownicza],
 - b) na obszarze Nr II – droga lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDL oraz drogi dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolem 2KDD i 3KDD;
- 2) obsługę w zakresie komunikacji dla przyległych terenów zapewniają:
 - a) na obszarze Nr I – drogi wymienione w pkt 1 lit. a oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KR,
 - b) na obszarze Nr II – drogi wymienione w pkt 1 lit. b oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 2KR;
- 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;

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla Obszarów Nr I-II we wsi Urzut w Gminie Nadarzyn
ETAP – wyłożenie do publicznego wglądu

- 4) na skrzyżowaniach dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 3, z drogami wewnętrznymi lub drogami publicznymi ustala się realizację narożnych ścieg 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 usług handlu – nie mniej niż 3 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla usług biurowo-administracyjnych – nie mniej niż 25 stanowisk postojowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla usług zdrowia – nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na 1 gabinet,
 - e) dla usług oświaty – nie mniej niż 5 stanowisk postojowych na 10 zatrudnionych,
 - f) dla usług gastronomicznych – nie mniej niż 35 stanowisk postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - g) dla usług nie wymienionych w pkt b-f nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - h) dla produkcji – nie mniej niż 20 stanowisk postojowych na 100 zatrudnionych,
 - i) dla placów składowych i magazynów nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na każdego zatrudnionego na zmianę;
- 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) powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym zapewniają istniejące sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę oraz rozbudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem z wyjątkiem terenu lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem L;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
 - b) na obszarze Nr I dopuszcza się, do czasu realizacji sieci wodociągowej, tymczasowe zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody,
 - c) przekrój przewodów sieci wodociągowej nie mniejszy niż \varnothing 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:
 - na obszarze Nr I tymczasowego gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenie działki budowlanej lub budowy przydomowej oczyszczalni ścieków,
 - na obszarze Nr II budowy lokalnej oczyszczalni ścieków, nie dotyczy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla Obszarów Nr I-II we wsi Urzut w Gminie Nadarzyn
ETAP – wyłożenie do publicznego wglądu

- c) przekrój przewodów sieci kanalizacyjnej nie mniejszy niż \varnothing 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) nakaz stosowania rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych i roztopowych z powierzchni działki budowlanej, w szczególności opartych na infiltracji i/lub retencji,
 - c) przekrój przewodów sieci kanalizacji deszczowej nie mniejszy niż \varnothing 32 mm,
 - d) 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;
- 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 i trigeneracyjnych,
 - c) przekrój przewodów sieci gazowej nie mniejszy 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,
 - b) przekrój przewodów sieci ciepłowniczej nie mniejszy niż \varnothing 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.

§ 12. 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.

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

- 1) na obszarze Nr II wskazuje się na rysunku planu obszar szczególnego zagrożenia powodzią:
 - a) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,

- b) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 2) w granicach obszaru, o którym mowa w pkt 1 obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego,
- 3) w granicach obszaru, o którym mowa w pkt 1 ustala się zakaz gromadzenia ścieków.

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

- 1) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL;
- 2) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD.

§ 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, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN i 2MN 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 m²,
 - d) dopuszczalne wiaty o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - e) dopuszczalne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) dopuszczalne parkingi i drogi wewnętrzne;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne z dachami o kącie nachylenia połaci do 12° nie większa niż 7 m,
 - budynki mieszkalne jednorodzinne z dachami o kącie nachylenia połaci od 13° do 45° nie większa niż 9 m,
 - pozostałe obiekty nie większa niż 6 m,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 50%,
 - d) maksymalny udział powierzchni 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 0,6,
 - 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 1 000 m².

§ 17. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN-U i 2MN-U 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) zakaz lokalizacji usług handlu paliwami i gazem,
 - e) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wydzielonego lokalu usług handlu w budynku mieszkalnym nie większa niż 100 m²,
 - f) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wolno stojących usług handlu nie większa niż 500 m²,
 - g) dopuszczalne wolno stojące garaże i budynki gospodarcze o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m²,
 - h) dopuszczalne wiaty o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - i) dopuszczalne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - j) dopuszczalne parkingi i drogi wewnętrzne;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe 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) maksymalny udział powierzchni 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 nie mniejszą niż:
 - a) 1 000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej,
 - b) 3 000 m² dla zabudowy usługowej,
 - c) 3 000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej realizowanej na jednej działce budowlanej.

§ 18. Dla terenu usług lub produkcji, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U-P ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) zabudowa produkcyjna;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla Obszarów Nr I-II we wsi Urzut w Gminie Nadarzyn
ETAP – wyłożenie do publicznego wglądu

- a) w zakresie przeznaczenia terenu zabudowa usługowa dopuszczalne w szczególności usługi biurowe i administracyjne,
- b) w zakresie przeznaczenia terenu zabudowa produkcyjna dopuszczalna produkcja przemysłowa oraz składy i magazyny,
- c) dopuszczalne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- d) dopuszczalne parkingi i drogi wewnętrzne,
- e) dopuszczalne garaże, budynki gospodarcze i wiaty,
- f) wyznaczono na rysunku planu strefę zieleni izolacyjnej, w granicach której obowiązuje:
 - zagospodarowanie zielenią izolacyjną, stanowiącą nieutwardzony pas zieleni wysokiej uzupełnionej o zielenią średnią, złożony z wielu gatunków drzew i krzewów dobranych zgodnie z siedliskiem, o zwartej strukturze, ukształtowany w taki sposób, aby minimalizować uciążliwości wynikające z zagospodarowania i przeznaczenia terenu,
 - dopuszczenie przerwania ciągłości strefy zieleni izolacyjnej przez dojazdy i dojścia oraz lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - 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 20 m z wyjątkiem wiat, dla których ustala się maksymalną wysokość nie większą niż 8 m,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%,
 - d) maksymalny udział 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 30°,
 - h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z par. 7 pkt 5;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 3 000 m².

§ 19. Dla **terenu lasu**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1L** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy, w tym sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszczalne turystyczne wykorzystanie lasu w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 20. Dla **terenu zieleni naturalnej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zielenią naturalną;
- 2) dopuszczalna lokalizacja sieci, urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych;
- 3) położenie w granicach strefy „zwykłej” Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2;
- 4) na części terenu występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 13;
- 5) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla Obszarów Nr I-II we wsi Urzut w Gminie Nadarzyn
ETAP – wyłożenie do publicznego wglądu

- a) zakaz zabudowy z wyjątkiem budowy sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych oraz zbiorników retencyjnych, w tym zbiorników retencyjnych dla zabudowy zlokalizowanej w granicach terenu 1U-P,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 95%.

§ 21. Dla **terenu drogi lokalnej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga lokalna;
- 2) dopuszczalna lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

Lp.	Symbol terenu	Nazwa drogi - informacja	Projektowana szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających w granicach planu
1.	1KDL	bez nazwy	zmienna od 15,6 m do 63,5 m zgodnie z rysunkiem planu

§ 22. Dla **terenów dróg dojazdowych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD**, **2KDD** i **3KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa;
- 2) dopuszczalna lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni;
- 3) położenie części terenu oznaczonego symbolem 2KDD w granicach strefy „zwykłej” Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2;
- 4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

Lp.	Symbol terenu	Nazwa drogi - informacja	Projektowana szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających w granicach planu
1.	1KDD	ul. Malownicza	2 m zgodnie z rysunkiem planu – poszerzenie istniejącej drogi
2.	2KDD	bez nazwy	10 m z poszerzeniem na zakończeniu drogi placem do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu
3.	3KDD	bez nazwy	2 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu

§ 23. Dla **terenów komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR** i **2KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 2) dopuszczalna lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni;
- 3) położenie terenu oznaczonego symbolem 2KR w granicach strefy „zwykłej” Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem 2KR występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 13;
- 5) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla Obszarów Nr I-II we wsi Urzut w Gminie Nadarzyn
ETAP – wyłożenie do publicznego wglądu

Lp.	Symbol terenu	Nazwa drogi - informacja	Projektowana szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających w granicach planu
1.	1KR	ul. Magiczna	8 m zgodnie z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu
2	2KR	bez nazwy	zmienna od 5,8 m do 7,5 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 24. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Urzut w gminie Nadarzyn przyjętego Uchwałą Nr XLIV/410/2002 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 29 kwietnia 2002 r.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nadarzyn.

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

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

Załącznik nr 3
do uchwały Nr
Rady Gminy Nadarzyn
z dnia r.

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 z późn. zm.) 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 ciepłą 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 postępowaniem 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.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla Obszarów Nr I-II we wsi Urzut w Gminie Nadarzyn
ETAP – wyłożenie do publicznego wglądu

Załącznik nr 5
do uchwały Nr
Rady Gminy Nadarzyn
z dnia r.

**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 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**