

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla wsi Parole w Gminie Nadarzyn dla obszaru I**

**Uchwała Nr
Rady Gminy Nadarzyn**

z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla wsi Parole w Gminie Nadarzyn dla obszaru I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 i 1572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz uchwałą Nr XXXII.422.2021 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 27 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Parole w Gminie Nadarzyn z późn. zm.¹ 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. z późn. zm.² uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Parole w Gminie Nadarzyn dla obszaru I, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice zostały wyznaczone na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2 000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;
- 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 4.

§ 2.1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

¹ Uchwała Nr XXXII.422.2021 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 27 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Parole w Gminie Nadarzyn zmieniona uchwałą Nr XLIV.560.2021 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 29 września 2021 r. oraz uchwałą Nr VI.117.2024 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 października 2024 r.

² zmienione 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.

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla wsi Parole w Gminie Nadarzyn dla obszaru I**

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
 - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;
 - 14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego;
 - 15) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. W planie nie ustala się:
- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także 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 linię rozgraniczającą teren lub granicę obszaru objętego planem;
- 3) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu pod funkcje, których udział w zagospodarowaniu lub zabudowie jest jedyny lub przeważający na działce budowlanej; w przypadku ustalenia przeznaczenia terenu pod więcej niż jedną funkcję dopuszcza się możliwość realizacji tych funkcji łącznie lub zamiennie;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie pod funkcje zagospodarowania lub zabudowy, które uzupełniają przeznaczenie terenu;
- 5) **teren** – należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu linią rozgraniczającą fragment obszaru planu, dla którego ustalono przeznaczenie oraz zasady zabudowy

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla wsi Parole w Gminie Nadarzyn dla obszaru I**

i zagospodarowania, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, symbol literowy określa przeznaczenie terenu, a cyfra kolejny numer terenu;

- 6) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo udział terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych usytuowanych w budynkach o innej funkcji;
- 8) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi związane z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego o znaczeniu lokalnym;
- 9) **wiacie** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, niebędący budynkiem, składający się z konstrukcji wspartej na słupach, dachu i przegród budowlanych; co najmniej jedna strona (bok) wiaty nie może być wydzielona z przestrzeni przegrodami budowlanymi, przy czym drzwi lub wrota wiaty uznaje się za przegrodę budowlaną.

§ 4. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie ustalenia zawarte w Rozdziale 1, Rozdziale 2 i Rozdziale 4 uchwały oraz odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 uchwały.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) granice strefy ochrony archeologicznej;
- 4) kapliczki – dobra kultury współczesnej;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) wymiarowanie odległości podane w metrach;
- 7) strefa ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 8) przestrzeń publiczna;
- 9) 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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNU**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług sportu, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNUS**;
- 4) tereny zabudowy usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**;
- 5) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **US**;

Wyłożenie do publicznego wglądu od 19 grudnia 2024 r. do 17 stycznia 2025 r.
Składanie uwag do 3 lutego 2025 r.

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla wsi Parole w Gminie Nadarzyn dla obszaru I**

- 6) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 7) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**;
- 8) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
- 9) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – rowy, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 10) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 11) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 12) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 13) tereny infrastruktury technicznej z zakresu telekomunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **T**.

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

- 1) ustala się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
 - a) 10 m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ (ul. Szeroka i Kosowska),
 - b) 10 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy zbiorczej, położonej poza granicą obszaru objętego planem, oznaczonej symbolem informacyjnym [KUZ – ul. Szeroka],
 - c) 10 m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL (ul. Olesińska),
 - d) 6 m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD (ul. Kuropiecka i Al. Wiśni),
 - e) 6 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy dojazdowej, położonej poza granicą obszaru objętego planem, oznaczonej na rysunku planu symbolem informacyjnym [KUD] (ul. Żytńia – położona na terenie gminy Lesznówola oraz droga bez nazwy położona na terenie obrębu Rusiec),
 - f) 10 m albo 20 m od linii rozgraniczającej teren wód powierzchniowych śródlądowych – rów, oznaczony na rysunku planu symbolem WS,
 - g) 10 m od linii rozgraniczającej teren wód powierzchniowych śródlądowych – rów, położony poza granicą obszaru objętego planem, oznaczony symbolem informacyjnym [WS];
- 2) dla nieprzekraczalnych linii zabudowy nie wymienionych w pkt 1 ustala się odległość zgodną z rysunkiem planu;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 5) przepisu pkt 4 nie stosuje się w przypadku:
 - a) wydzielenia działki budowlanej, na której będzie zlokalizowana wyłącznie sieć, obiekt oraz urządzenie infrastruktury technicznej,
 - b) wydzielenia drogi wewnętrznej, o której mowa w par. 12 pkt 3;
- 6) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:
 - a) utrzymanie jednakowej lub podobnej kolorystyki pokryć dachowych dla wszystkich obiektów na działce budowlanej z zastosowaniem na dachach spadzistych pokryć w tonacji czerwieni, brązu, szarości lub grafitu,
 - b) ustalenie, o którym mowa w lit. a nie dotyczy dachów z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację,
 - c) kolorystykę elewacji zewnętrznych o niskim nasyceniu barw albo naturalną kolorystykę wynikającą ze stosowania na elewacji materiałów takich jak: drewno, cegła, kamień, szkło.

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla wsi Parole w Gminie Nadarzyn dla obszaru I**

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) część obszaru objętego planem 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) dla terenów położonych poza granicami obszaru, o którym mowa w pkt 1 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 objętego planem znajdują się tereny wód śródlądowych powierzchniowych – rowy, oznaczone na rysunku planu symbolem WS, dla których obowiązują ustalenia szczegółowe dla terenów;
- 7) dla rowów niewymienionych w pkt 6 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 z zakresu prawa wodnego,
 - c) realizację przejść i przejazdów;
- 8) w granicach obszaru objętego planem znajdują się obszary zdrenowane, wskazane na załączniku graficznym oznaczeniem informacyjnym, w granicach których nakazuje się przebudowę, zmianę przebiegu lub likwidację drenowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 9) ustala się klasyfikację terenów pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:
 - a) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, MNU i MNUS jako terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RM jako terenów zabudowy zagrodowej,
 - c) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UP i US jako terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym przebywaniem dzieci i młodzieży.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 60-64/48, 60-64/49, 61-64/4, 61-64/5, 61-64/6, 61-64/10, 61-64/11 i 61-64/12;
- 2) ustala się ochronę zabytków archeologicznych, o których 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;
- 4) wskazuje się na rysunku planu kapliczki będące dobrami kultury współczesnej;
- 5) w odniesieniu do dóbr kultury współczesnej, o których mowa w pkt 4 ustala się:
 - a) ochronę formy i detalu wykończenia,

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla wsi Parole w Gminie Nadarzyn dla obszaru I**

- b) możliwość zmiany miejsca posadowienia w ramach terenu 1.KDL lub 4.MNU, w granicach których są zlokalizowane.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się, że przestrzenią publiczną na obszarze objętym planem jest teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem 1.US;
- 2) na terenie przestrzeni publicznej, wymienionym w pkt 1 obowiązują:
 - a) spójne zagospodarowanie przestrzeni, w tym dobór zieleni urządzonej,
 - b) stosowanie rozwiązań projektowych zgodnych z zasadami projektowania uniwersalnego oraz przepisami odrębnymi w tym zakresie, w szczególności normami,
 - c) nakaz dostosowania urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego, w szczególności: chodników, pochylni i schodów do potrzeb osób o ograniczonej mobilności.

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

- 1) nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów 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 MNU, MNUS i MN nie mniejszą niż:
 - 20 m – dla zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej realizowanej na jednej działce budowlanej,
 - 18 m – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej,
 - 12 m – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - c) szerokość frontu działki na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem UP i US nie mniejszą niż 20 m,
 - d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 70° - 110° ;
- 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 wewnętrzne, o których mowa w par. 12 pkt 3.

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

- 1) zewnętrzne powiązania komunikacyjne obszaru objętego ustaleniami planu zapewniają:
 - a) drogi publiczne klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ (ul. Szeroka i Kosowska) lub symbolem informacyjnym [KUZ – ul. Szeroka],
 - b) droga publiczna klasy lokalnej, oznaczona na rysunku planu symbolem KDL (ul. Olesińska),
 - c) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD (ul. Kuropiecka i Al. Wiśni);
- 2) drogi wymienione w pkt 1 oraz drogi położone poza granicą obszaru objętego planem zapewniają obsługę w zakresie komunikacji dla przyległych terenów;
- 3) dopuszcza się realizację w granicach obszaru objętego planem dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, zapewniających uzupełniającą obsługę w zakresie komunikacji dla nowo wydzielonych działek budowlanych o szerokości nie mniejszej niż 8 m;

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla wsi Parole w Gminie Nadarzyn dla obszaru I**

- 4) na skrzyżowaniach dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 3, z drogami wewnętrznymi lub drogami publicznymi ustala się realizację narożnych ścież o wymiarach nie mniejszych niż 5 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 użytkowy,
 - b) dla zabudowy zagrodowej – nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - c) dla budynków zamieszkania zbiorowego – nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 100 łóżek,
 - d) dla usług handlu – nie mniej niż 3 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - e) dla usług biurowo-administracyjnych – nie mniej niż 2,5 stanowiska postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - f) dla usług zdrowia – nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej, w tym nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na 1 gabinet,
 - g) dla usług oświaty – nie mniej niż 5 stanowisk postojowych na 10 stanowisk pracy,
 - 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 d-i nie mniej niż 3 stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - k) 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.

§ 13. 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 z wyjątkiem terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL oraz gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej położonych w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem R i RM;
- 2) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę oraz rozbudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem z wyjątkiem terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL oraz gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej położonych w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem R i RM;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej lub projektowanej sieci wodociągowej o średnicy przewodów nie mniejszej niż \varnothing 32 mm,

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla wsi Parole w Gminie Nadarzyn dla obszaru I**

- b) dopuszcza się, do czasu realizacji sieci wodociągowej, tymczasowe zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody,
 - c) zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych** ustala się:
- a) obowiązek odprowadzania ścieków komunalnych do systemu kanalizacji zbiorczej, jeżeli istnieją techniczne możliwości przyłączenia do sieci,
 - b) docelowo obowiązek objęcia całego obszaru systemem kanalizacji zbiorczej o średnicy przewodów nie mniejszej niż \varnothing 32 mm,
 - c) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej lub w razie braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się:
 - tymczasowe gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenie działki budowlanej, z wyjątkiem obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,
 - do przydomowych lub grupowych oczyszczalni ścieków, z wyjątkiem obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,
 - 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 o średnicy przewodów nie mniejszej niż \varnothing 32 mm,
 - b) możliwość wykorzystania, gromadzonych w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;
- 6) w zakresie **zasilania w energię elektryczną** ustala się:
- a) zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci 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) nowo realizowane gazociągi o średnicy przewodów nie mniejszej niż \varnothing 32 mm;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
- a) zaopatrzenie z indywidualnych lub lokalnych źródeł ciepła przy zastosowaniu paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji oraz energii elektrycznej lub projektowanej sieci ciepłowniczej o średnicy przewodów nie mniejszej niż \varnothing 32 mm,
 - b) dopuszczenie korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów,
 - c) dopuszczenie lokalizacji urządzeń kogeneracji 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.

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla wsi Parole w Gminie Nadarzyn dla obszaru I**

§ 14. 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.

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

- 1) ustala się strefę ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego w odległości 12 m od terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL;
- 2) w granicach strefy, o której mowa w pkt 1 obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, tj. odległość budynków od granicy (konturu) lasu;
- 3) wskazuje się na rysunku planu obszar szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) w granicach obszaru, o którym mowa w pkt 3 obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;
- 5) wskazuje się oznaczeniem informacyjnym granice obszaru potencjalnie trudnych warunków gruntowych (wysoki poziom wód gruntowych).

§ 16. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego – plan wyznacza tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

- 1) o znaczeniu gminnym:
 - a) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL (ul. Olesińska),
 - b) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD (ul. Kuropieckai Al. Wiśni),
 - c) teren zabudowy usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem UP,
 - d) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US;
- 2) o znaczeniu powiatowym – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ (ul. Szeroka i Kosowska).

§ 17. Ustalenia dotyczące wysokości stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu – ustala się stawkę w wysokości 20%.

**Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla terenów**

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa;
- 3) 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 budynki usługowe lub wydzielony lokal użytkowy w budynku mieszkalnym,
 - d) zakaz lokalizacji usług handlu paliwami stałymi i gazem, składowania odpadów i złomu oraz magazynowania paliw stałych,

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla wsi Parole w Gminie Nadarzyn dla obszaru I**

- 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 250 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, w tym urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł zgodnie z ustaleniami zawartymi w par. 13 pkt 6,
 - j) dopuszczalne drogi wewnętrzne i parkingi,
 - k) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.MN ustalono strefę ochrony archeologicznej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w par. 9 pkt 1-3,
 - l) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.MN ustalono strefę ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w par. 15 pkt 1 i 2,
 - m) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.MN i 3.MN występuje obszar potencjalnie trudnych warunków gruntowych (wysoki poziom wód gruntowych), o którym mowa w par. 15 pkt 5;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1 i 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 50%,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40%,
 - c) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,8,
 - e) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - f) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z par. 7 pkt 6;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż:
- a) 1 000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej,
 - b) 500 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - c) 3 000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej realizowanej na jednej działce budowlanej.

§ 19. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **4.MN**, **5.MN** i **6.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa;
- 3) 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 budynki usługowe lub wydzielony lokal użytkowy w budynku mieszkalnym,
 - d) zakaz lokalizacji usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych,

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla wsi Parole w Gminie Nadarzyn dla obszaru I**

- e) zakaz lokalizacji usług handlu paliwami stałymi i gazem, składowania odpadów i złomu oraz magazynowania paliw stałych,
 - f) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wydzielonego lokalu usług handlu w budynku mieszkalnym nie większa niż 100 m²,
 - g) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wolno stojących usług handlu nie większa niż 250 m²,
 - h) dopuszczalne wolno stojące garaże i budynki gospodarcze o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m²,
 - i) dopuszczalne wiaty o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - j) dopuszczalne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł zgodnie z ustaleniami zawartymi w par. 13 pkt 6,
 - k) dopuszczalne drogi wewnętrzne i parkingi,
 - l) położenie w granicach strefy „zwykłej” Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2,
 - m) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4.MN i 6.MN ustalono strefę ochrony archeologicznej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w par. 9 pkt 1-3,
 - n) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 5.MN ustalono strefę ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w par. 15 pkt 1 i 2,
 - o) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4.MN i 5.MN występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 15 pkt 3 i 4,
 - p) występuje obszar potencjalnie trudnych warunków gruntowych (wysoki poziom wód gruntowych), o którym mowa w par. 15 pkt 5;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 70%,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 25%,
 - 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 6;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż:
- a) 1 500 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej,
 - b) 750 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - c) 3 000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej realizowanej na jednej działce budowlanej.

§ 20. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.MNU, 2.MNU, 3.MNU i 4.MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa, w tym budynki zamieszkania zbiorowego;

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla wsi Parole w Gminie Nadarzyn dla obszaru I**

- 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 użytkowy w budynku mieszkalnym,
 - d) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wydzielonego lokalu usług handlu w budynku mieszkalnym nie większa niż 100 m²,
 - e) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wolno stojących usług handlu nie większa niż 500 m²,
 - f) dopuszczalne magazyny lub place składowe z wyjątkiem magazynów lub placów składowych dla handlu hurtowego o powierzchni zabudowy większej niż 800 m²,
 - g) zakaz lokalizacji usług handlu paliwami stałymi i gazem, składowania odpadów i złomu oraz magazynowania paliw stałych,
 - h) dopuszczalne wolno stojące garaże i budynki gospodarcze o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m²,
 - i) dopuszczalne wiaty o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - j) dopuszczalne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł zgodnie z ustaleniami zawartymi w par. 13 pkt 6,
 - k) dopuszczalne drogi wewnętrzne i parkingi,
 - l) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.MNU, 2.MNU i 4.MNU występuje obszar potencjalnie trudnych warunków gruntowych (wysoki poziom wód gruntowych), o którym mowa w par. 15 pkt 5;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1 i 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 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 6;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż:
 - a) 1 000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej,
 - b) 500 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - c) 3 000 m² dla zabudowy usługowej,
 - d) 3 000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej realizowanej na jednej działce budowlanej.

§ 21. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.MNU** ustala się:

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

Wyłożenie do publicznego wglądu od 19 grudnia 2024 r. do 17 stycznia 2025 r.
Składanie uwag do 3 lutego 2025 r.

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla wsi Parole w Gminie Nadarzyn dla obszaru I**

- 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 użytkowy w budynku mieszkalnym,
 - d) zakaz lokalizacji usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych,
 - e) zakaz lokalizacji usług handlu paliwami stałymi i gazem, składowania odpadów i złomu oraz magazynowania paliw stałych,
 - f) zakaz lokalizacji placów składowych i magazynów, w tym magazynowania paliw stałych,
 - g) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wydzielonego lokalu usług handlu w budynku mieszkalnym nie większa niż 100 m²,
 - h) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wolno stojących usług handlu nie większa niż 250 m²,
 - i) dopuszczalne wolno stojące garaże i budynki gospodarcze o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m²,
 - j) dopuszczalne wiaty o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - k) dopuszczalne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł zgodnie z ustaleniami zawartymi w par. 13 pkt 6,
 - l) dopuszczalne drogi wewnętrzne i parkingi,
 - m) położenie w granicach strefy „zwykłej” Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2,
 - n) występuje obszar potencjalnie trudnych warunków gruntowych (wysoki poziom wód gruntowych), o którym mowa w par. 15 pkt 5;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1 i 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 70%,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 25%
 - 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 6;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż:
- a) 1 500 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej,
 - b) 750 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - c) 3 000 m² dla zabudowy usługowej,
 - d) 3 000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej realizowanej na jednej działce budowlanej.

§ 22. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług sportu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MNUS ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla wsi Parole w Gminie Nadarzyn dla obszaru I**

- b) usługi sportu z zakresu sportu i rekreacji konnej, jeździectwa sportowego i hipoterapii oraz hodowli koni;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego 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) stajnie i budynki związane z hodowlą koni i jeździectwem,
 - e) dopuszczalne wolno stojące garaże, wiaty i budynki gospodarcze,
 - f) dopuszczalne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł zgodnie z ustaleniami zawartymi w par. 13 pkt 6,
 - g) dopuszczalne drogi wewnętrzne i parkingi,
 - h) występuje obszar potencjalnie trudnych warunków gruntowych (wysoki poziom wód gruntowych), o którym mowa w par. 15 pkt 5;
- 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 6;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż:
 - a) 1 000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej,
 - b) 500 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - c) 3 000 m² dla zabudowy usługowej,
 - d) 3 000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej realizowanej na jednej działce budowlanej.

§ 23. Dla terenu zabudowy usług publicznych oznaczonego na rysunku planu symbolem

1.UP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usług publicznych,
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) dopuszczalne wolno stojące garaże i budynki gospodarcze,
 - b) dopuszczalne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł zgodnie z ustaleniami zawartymi w par. 13 pkt 6,
 - c) dopuszczalne drogi wewnętrzne i parkingi,
 - d) występuje obszar potencjalnie trudnych warunków gruntowych (wysoki poziom wód gruntowych), o którym mowa w par. 15 pkt 5;
- 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,

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla wsi Parole w Gminie Nadarzyn dla obszaru I**

- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%,
 - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 70%,
 - e) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 1,5,
 - g) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z par. 7 pkt 6;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 3 000 m².

§ 24. Dla terenu usług sportu i rekreacji oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.US** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi z zakresu usług publicznych inne niż usługi sportu i rekreacji;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) dopuszczalne wolno stojące garaże i budynki gospodarcze,
 - b) dopuszczalne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł zgodnie z ustaleniami zawartymi w par. 13 pkt 6,
 - c) dopuszczalne drogi wewnętrzne i parkingi,
 - d) ustalono strefę ochrony archeologicznej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w par. 9,
 - e) obowiązują ustalenia zawarte w par. 10 dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - f) ustalono strefę ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w par. 15 pkt 1 i 2;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 10 m,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 70%,
 - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%,
 - e) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,001,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,4,
 - g) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z par. 7 pkt 6;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 3 000 m².

§ 25. Dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.ZL, 2.ZL i 3.ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zakaz zabudowy, w tym budowy sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla wsi Parole w Gminie Nadarzyn dla obszaru I**

- b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.ZL i 2.ZL ustalono strefę ochrony archeologicznej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w par. 9 pkt 1-3,
 - c) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2.ZL i 3.ZL, położonych w granicach strefy „zwykłej” Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu – dopuszczalne turystyczne wykorzystanie lasu w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 26. Dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.RM, 2.RM i 3.RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczalne wolno stojące garaże, wiaty oraz budynki gospodarcze i inwentarskie,
 - b) dopuszczalne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł zgodnie z ustaleniami zawartymi w par. 13 pkt 6 z zakazem lokalizacji na gruntach rolnych klasy III urządzeń innych niż służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, a także pod urządzeniami melioracji wodnych, przeciwpożarowymi, zaopatrzenia rolnictwa w wodę i kanalizacji,
 - c) dopuszczalne drogi wewnętrzne stanowiące dojazdy do gruntów rolnych,
 - d) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3.RM, położonym w granicach strefy „zwykłej” Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2,
 - e) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3.RM występuje obszar potencjalnie trudnych warunków gruntowych (wysoki poziom wód gruntowych), o którym mowa w par. 15 pkt 5;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1 i 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 70%,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%,
 - e) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,4,
 - g) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°,
 - h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z par. 7 pkt 6.

§ 27. Dla terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.R, 2.R, 3.R, 4.R, 5.R, 6.R i 7.R** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – rolnictwo,
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zakaz zabudowy kubaturowej,
 - b) dopuszczalne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł zgodnie z ustaleniami zawartymi w par. 13 pkt 6 z zakazem lokalizacji na gruntach rolnych klasy III urządzeń innych niż służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, a także pod

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla wsi Parole w Gminie Nadarzyn dla obszaru I**

urządzeniami melioracji wodnych, przeciwpożarowymi, zaopatrzenia rolnictwa w wodę i kanalizacji,

- c) dopuszczalne drogi wewnętrzne stanowiące dojazdy do gruntów rolnych,
- d) położenie terenów 4.R, 5.R, 6.R i 7.R w granicach strefy „zwykłej” Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2,
- e) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 5.R i 6.R ustalono strefę ochrony archeologicznej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w par. 9 pkt 1-3,
- f) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 7.R znajduje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 15 pkt 3 i 4,
- g) na terenach 2.R, 3.R, 4.R, 5.R, 6.R i 7.R występuje obszar potencjalnie trudnych warunków gruntowych (wysoki poziom wód gruntowych), o którym mowa w par. 15 pkt 5.

§ 28. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych – rowów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.WS, 2.WS, 3.WS i 4.WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe śródlądowe – rowy;
- 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.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) dopuszczalna lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

Lp.	Symbol terenu	Nazwa drogi - informacja	Projektowana szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających w granicach obszaru objętego planem	Informacje
1.	1.KDZ	ul. Szeroka	14 m zgodnie z rysunkiem planu	droga powiatowa
2.	2.KDZ	ul. Kosowska	10,5 m ze zwiększeniem szerokości w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu	droga powiatowa

§ 30. 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) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

Lp.	Symbol terenu	Nazwa drogi - informacja	Projektowana szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających w granicach obszaru objętego planem	Informacje
-----	---------------	--------------------------	---	------------

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla wsi Parole w Gminie Nadarzyn dla obszaru I**

1.	1.KDL	ul. Olesińska	12 m ze zwiększeniem szerokości w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu	droga gminna
----	-------	---------------	--	--------------

§ 31. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.KDD, 2.KDD i 3.KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) dopuszczalna lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

Lp.	Symbol terenu	Nazwa drogi - informacja	Projektowana szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających w granicach obszaru objętego planem	Informacje
1.	1.KDD	Al. Wiśni	8 m ze zwiększeniem szerokości w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu	droga gminna
2.	2.KDD	ul. Kuropiecka	zmienna od 8 do 8,3 m zgodnie z rysunkiem planu	droga gminna
3.	3.KDD	ul. Kuropiecka	8 m ze zwiększeniem szerokości w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu	droga gminna

§ 32. Dla terenu infrastruktury technicznej z zakresu telekomunikacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.T ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – infrastruktura techniczna z zakresu telekomunikacji;
- 2) dopuszczalna lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej innych niż telekomunikacyjne;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 65 m,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 75%,
 - e) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,005,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,75,
 - g) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 30°,
 - h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z par. 7 pkt 6.

**Rozdział 4
Przepisy końcowe**

§ 33. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Parole w gminie Nadarzyn uchwalonego Uchwałą Nr XXXV/626/2005 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 13 kwietnia 2005 r.;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Parole w gminie Nadarzyn uchwalonego Uchwałą Nr IX/71/2011 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 14 lipca 2011 r.;

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla wsi Parole w Gminie Nadarzyn dla obszaru I**

- 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Parole w Gminie Nadarzyn – etap I uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/389/2013 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 listopada 2013 r.;
- 4) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 65 położonej we wsi Parole w Gminie Nadarzyn uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/390/2013 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 listopada 2013 r.

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nadarzyn.

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

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

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla wsi Parole w Gminie Nadarzyn dla obszaru I**

Załącznik nr 2
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 2024 r. poz. 1130) 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 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.