

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszarów Nr I i II we wsi Młochów w Gminie Nadarzyn**
ETAP – projekt (styczeń 2025 r.)

Uchwała Nr
Rady Gminy Nadarzyn

z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszarów Nr I i II we wsi Młochów 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 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) 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, 1907 i 1940) na podstawie Uchwały Nr LXXIV.985.2023 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 27 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów Nr I i II we wsi Młochów w Gminie Nadarzyn zmienionej uchwałą Nr VI.116.2024 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 października 2024 r. 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 Młochów w Gminie Nadarzyn, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje dwa obszary, których granice zostały wyznaczone na załącznikach nr 1 i 2 do uchwały.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu dla obszaru Nr I w skali 1:1 000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rysunek planu dla obszaru Nr II w skali 1:1 000, stanowiący załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, 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;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszarów Nr I i II we wsi Młochów w Gminie Nadarzyn**

ETAP – projekt (styczeń 2025 r.)

zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnymi i ponadlokalnym;
- 14) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar objęty planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu i określoną ustaleniami tekstu planu linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu; linia ta nie dotyczy balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków wysuniętych poza obrys nie więcej niż 2 m, schodów prowadzących do budynków, pochylni i podjazdów dla niepełnosprawnych, o ile nie wykraczają poza granicę obszaru objętego planem;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu linią rozgraniczającą fragment obszaru planu, dla którego ustalono przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, symbol literowy określa przeznaczenie terenu, a cyfra kolejny numer terenu;
- 4) **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) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie pod funkcje (klasy) zagospodarowania lub zabudowy, które uzupełniają przeznaczenie terenu;
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, prowadzoną

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszarów Nr I i II we wsi Młochów w Gminie Nadarzyn**

ETAP – projekt (styczeń 2025 r.)

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 przegrod budowlanych; co najmniej jedna strona (bok) wiaty nie może być wydzielona z przestrzeni przegrodami budowlanymi, przy czym drzwi lub wrota wiaty uznaje się za przegrodę budowlaną.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych wraz z numerem stanowiska;
- 6) rejon lokalizacji szpaleru drzew;
- 7) wymiarowanie odległości podane w metrach;
- 8) przeznaczenie terenów – oznaczenie cyfrowo-literowe identyfikujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi.

2. Pozostałe, niewymienione w ust. 1, oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi, w tym 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, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 4) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 5) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 6) teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **I**;
- 7) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **RZM**;
- 8) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
- 9) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem **L**.

§ 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 terenu drogi zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ i 2KDZ,
 - b) 10 m od drogi zbiorczej położonej poza granicą obszaru objętego opracowaniem,

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszarów Nr I i II we wsi Młochów w Gminie Nadarzyn**

ETAP – projekt (styczeń 2025 r.)

- oznaczanej na rysunku planu symbolem informacyjnym [KUZ],
- c) 6 m od linii rozgraniczającej terenu drogi dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD,
 - d) 6 m i 17 m, zgodnie z rysunkiem planu, od linii rozgraniczającej terenu drogi dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDD,
 - e) 7 m od linii rozgraniczającej terenu drogi dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDD,
 - f) 6 m od drogi dojazdowej położonej poza granicą obszaru objętego opracowaniem, oznaczonej na rysunku planu symbolem informacyjnym [KUD],
 - g) 6 m od linii rozgraniczającej terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1WS,
 - h) 20 m od linii rozgraniczającej terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2WS,
 - i) 6 m od rowu położonego poza granicą obszaru objętego opracowaniem, oznaczonego na rysunku planu symbolem informacyjnym [WS];
 - j) 12 m od linii rozgraniczającej terenu lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem L;
- 2) dla nieprzekraczalnych linii zabudowy, nie wymienionych w pkt 1, ustala się odległość od linii rozgraniczających zgodnie 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 lub urządzenie infrastruktury technicznej,
 - b) wydzielenia drogi;
 - 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 z wyjątkiem akcentów architektonicznych albo naturalną kolorystykę wynikającą ze stosowania na elewacji materiałów takich jak: drewno, cegła, kamień, szkło,
 - d) jednolitą kolorystykę budynków mających co najmniej jedną wspólną ścianę zewnętrzną;
 - 7) ustalenia zawarte w pkt 6 nie dotyczą obiektów budowlanych zlokalizowanych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w par. 9 pkt 4.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) część obszaru Nr I oraz cały obszar Nr II znajdują 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) w granicach obszaru Nr I znajduje się pomnik przyrody – szpaler drzew, którego lokalizację wskazano na rysunku planu oznaczeniem informacyjnym,
- 4) wzdłuż południowo-wschodniej granicy obszaru Nr I znajduje się pomnik przyrody – aleja

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszarów Nr I i II we wsi Młochów w Gminie Nadarzyn**

ETAP – projekt (styczeń 2025 r.)

- drzew, której lokalizację wskazano na rysunku planu oznaczeniem informacyjnym;
- 5) dla pomników przyrody, o których mowa w pkt 3 i 4 wskazano na rysunku planu oznaczeniem informacyjnym granicę strefy ochronnej pomnika przyrody w odległości 15 m od zewnętrznej krawędzi pnia drzewa;
 - 6) dla pomników przyrody oraz w ich strefie ochronnej, o której mowa w pkt 5 obowiązują nakazy, zakazy i dopuszczenia określone w przepisach odrębnych;
 - 7) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem dopuszczonych planem:
 - a) dróg i związanych z nimi urządzeń,
 - b) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - d) zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;
 - 8) 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;
 - 9) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
 - 10) w granicach obszaru Nr I znajdują się tereny wód śródlądowych powierzchniowych – rowy melioracyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem WS, dla których obowiązują ustalenia szczegółowe dla terenów;
 - 11) w granicach obszaru objętego planem znajdują się rowy nie wymienione w pkt 10, 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 z zakresu prawa wodnego,
 - c) realizację przejść i przejazdów;
 - 12) w granicach obszaru Nr II występują podziemne urządzenia melioracji wodnych – drenowania, dla których nakazuje się przebudowę, zmianę przebiegu lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
 - 13) ustala się klasyfikację terenów pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku w rozumieniu przepisów odrębnych:
 - a) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN-U jako terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) terenu usług, oznaczonego na rysunku planu U jako terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) w granicach obszaru Nr I znajdują się zabytki:
 - a) obszar ujęty w gminnej ewidencji zabytków – teren ogrodu i sadu w zespole folwarcznym (1890-95 r., pocz. XX w.),
 - b) fragment nieruchomego zabytku (stanowiska) archeologicznego nr ew. AZP 61-64/1;
- 2) ustala się ochronę zabytku, o którym mowa w pkt 1 lit. a, w formie strefy ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 2 obowiązują:

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszarów Nr I i II we wsi Młochów w Gminie Nadarzyn**

ETAP – projekt (styczeń 2025 r.)

- a) utrzymanie jednakowej lub podobnej kolorystyki pokryć dachowych dla wszystkich obiektów z zastosowaniem na dachach spadzistych pokryć z blachy w tonacji szarości lub grafitu,
 - b) ustalenie, o którym mowa w lit. a nie dotyczy dachów z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację,
 - c) utrzymanie jednakowej lub podobnej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli lub szarości z możliwością zastosowania okładzin z materiałów wysokogatunkowych, charakteryzujących się dużą odpornością na działanie procesów starzenia takich jak np. drewno twarde, szkło, metal, ceramika w tym cegła klinkierowa lub licowa, beton architektoniczny, w ich naturalnej kolorystyce;
- 4) ustala się ochronę zabytku, o którym mowa w pkt 1 lit. b, w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 5) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w pkt 4, obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami, a także dotyczące postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

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

- 1) nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) w zakresie parametrów działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami ustala się:
 - 1) minimalne powierzchnie działek na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MN-U, U i I jak dla nowo wydzielonych działek budowlanych, które zostały określone w Rozdziale 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów,
 - 2) minimalną powierzchnię działki na pozostałych terenach nie mniejszą niż 500 m²,
 - 3) szerokość frontu działki na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN i MN-U 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,
 - 4) szerokość frontu działki na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami U nie mniejszą niż 20 m,
 - 5) szerokość frontu działki na pozostałych terenach nie mniejszą niż 8 m,
 - 6) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 60⁰-120⁰;
- 3) dopuszcza się uzyskiwanie, w wyniku scalania i podziału nieruchomości działek o parametrach mniejszych niż ustalone w pkt 2 wyłącznie pod obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi.

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

- 1) zewnętrzne powiązania komunikacyjne obszaru objętego ustaleniami planu zapewniają:
 - a) drogi zbiorcze, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ oraz droga zbiorcza położona poza granicą obszaru objętego opracowaniem, oznaczona na rysunku planu symbolem informacyjnym [KUZ],
 - b) drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD oraz droga dojazdowa położona poza granicą obszaru objętego opracowaniem, oznaczona na rysunku planu

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszarów Nr I i II we wsi Młochów w Gminie Nadarzyn**

ETAP – projekt (styczeń 2025 r.)

symbolem informacyjnym [KUD];

- 2) obsługę w zakresie komunikacji dla terenów zapewniają drogi wymienione w pkt 1;
- 3) dopuszcza się realizację w granicach obszaru objętego planem dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, zapewniających uzupełniającą obsługę w zakresie komunikacji dla nowo wydzielonych działek budowlanych o szerokości nie mniejszej niż 8 m;
- 4) na skrzyżowaniach dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 3, z drogami wewnętrznymi lub drogami publicznymi ustala się realizację narożnych 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) miejsca do parkowania należy realizować na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w pkt 7, w liczbie wynikającej z następujących wskaźników:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny i na lokal użytkowy,
 - b) dla usług handlu – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla usług biurowo-administracyjnych – nie mniej niż 25 miejsc do parkowania na 1 000 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla usług edukacji nie mniej niż 5 miejsc do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - e) dla usług sportu i rekreacji nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 10 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku,
 - f) dla usług kultury i rozrywki nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 10 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku,
 - g) dla usług zdrowia i opieki społecznej nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 gabinet lekarski;
 - h) dla usług gastronomicznych – nie mniej niż 35 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - i) dla usług nie wymienionych w pkt b-h nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej;
- 7) dla terenu infrastruktury technicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem II, ustala się realizację miejsc do parkowania w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce;
- 8) nakazuje się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

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

- 1) 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 terenów lasu, oznaczonych na rysunku planu symbolem L;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
 - b) 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,

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszarów Nr I i II we wsi Młochów w Gminie Nadarzyn**

ETAP – projekt (styczeń 2025 r.)

- d) zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych** ustala się:
 - a) docelowo odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacyjnej,
 - b) w razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszczenie tymczasowego gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenie działki budowlanej lub budowy przydomowej oczyszczalni ścieków;
 - 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) wody opadowe lub roztopowe, ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów dróg i parkingów, powinny być oczyszczone w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych,
 - 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.

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszarów Nr I i II we wsi Młochów w Gminie Nadarzyn
ETAP – projekt (styczeń 2025 r.)**

§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) ustala się możliwość użytkowania terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U dopuszcza się możliwość tymczasowego zagospodarowania jako teren parkingu na okres nie dłuższy niż do 2050 roku, dla którego ustala się:
 - a) zagospodarowanie jako ogólnodostępny parking,
 - b) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - zakaz zabudowy budynkami,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 30%,
 - maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 4 m.

§ 14. 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 granicy (konturu) lasów;
- 2) w granicach strefy, o której mowa w pkt 3 obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

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

- 1) o znaczeniu powiatowym – tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;
- 2) o znaczeniu gminnym – tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD.

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

- 1) 5% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN;
- 2) 10% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN-U;
- 3) 20% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U;
- 4) 0% dla pozostałych terenów.

**Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 17. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 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) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wydzielonego lokalu usług handlu w budynku mieszkalnym nie większa niż 100 m²,

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszarów Nr I i II we wsi Młochów w Gminie Nadarzyn**

ETAP – projekt (styczeń 2025 r.)

- d) zakaz lokalizacji usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych,
- e) dopuszczenie lokalizacji:
 - wolno stojących garaży i budynków gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m²,
 - wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - parkingów i dróg wewnętrznych,
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne 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 nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,6,
 - g) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe 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.

§ 18. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 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) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wydzielonego lokalu usług handlu w budynku mieszkalnym nie większa niż 100 m²,
 - d) zakaz lokalizacji usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych,
 - e) dopuszczenie lokalizacji:
 - wolno stojących garaży i budynków gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m²,
 - wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - parkingów i dróg wewnętrznych,
 - f) położenie w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2,
 - g) na fragmencie terenu wskazano strefę ochronną pomnika przyrody, o której mowa w par. 8 pkt 5;

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszarów Nr I i II we wsi Młochów w Gminie Nadarzyn**

ETAP – projekt (styczeń 2025 r.)

- 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:
 - 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 70%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 25%,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,5,
 - g) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe 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.

§ 19. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN-U, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 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 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) zakaz lokalizacji:
 - usług handlu paliwami, paliwami stałymi i gazem,
 - usług składowania odpadów i złomowisk,
 - usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych,
 - g) dopuszczenie lokalizacji:
 - wolno stojących garaży i budynków gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m²,
 - wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - parkingów i dróg wewnętrznych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszarów Nr I i II we wsi Młochów w Gminie Nadarzyn**

ETAP – projekt (styczeń 2025 r.)

- b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe 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 nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,7,
 - g) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe 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.

§ 20. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN-U, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 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 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) zakaz lokalizacji:
 - usług handlu paliwami, paliwami stałymi i gazem,
 - usług składowania odpadów i złomowisk,
 - usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych,
 - g) dopuszczenie lokalizacji:
 - wolno stojących garaży i budynków gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m²,
 - wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - parkingów i dróg wewnętrznych,
 - h) położenie w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszarów Nr I i II we wsi Młochów w Gminie Nadarzyn**

ETAP – projekt (styczeń 2025 r.)

- 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 nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 1,2,
 - g) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe 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:
- e) 1 500 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej,
 - f) 750 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - g) 3 000 m² dla zabudowy usługowej,
 - h) 3 000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej realizowanej na jednej działce budowlanej.

§ 21. Dla **terenu usług**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) zakaz lokalizacji:
 - usług handlu oraz handlu wielkopowierzchniowego,
 - usług rzemieślniczych,
 - usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych,
 - składowisk opału i odpadów, złomowisk, usług handlu paliwami i gazem płynnym,
 - budynków gospodarczych i wiat,
 - b) dopuszczenie lokalizacji:
 - budynków zamieszkania zbiorowego stanowiących usługi hotelarskie takie jak: hotel,
 - sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - parkingów, w tym parkingu dla odwiedzających zabytkowy zespół pałacowo-parkowy w Młochowie, objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków, położony poza granicą opracowania planu,
 - dróg wewnętrznych,
 - c) położenie w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2,
 - d) w granicach terenu znajduje się pomnik przyrody – szpaler drzew, o którym mowa w par. 8 pkt 3,
 - e) na fragmencie terenu wskazano strefę ochronną pomnika przyrody, o której mowa w par. 8 pkt 5 i 6,
 - f) teren został ujęty w gminnej ewidencji zabytków, o której mowa w par. 9 pkt 1 lit a i pkt 2,
 - g) w granicach terenu ustalono strefę ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w par. 9 pkt 3 i 4,

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszarów Nr I i II we wsi Młochów w Gminie Nadarzyn
ETAP – projekt (styczeń 2025 r.)**

- h) dla terenu dopuszczono możliwość tymczasowego zagospodarowania, o którym mowa w par. 13 pkt 2;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1 i 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 9 m,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 70%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 25%,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,001,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,5,
 - g) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 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.

§ 22. Dla terenów dróg zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDZ** i **2KDZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga zbiorcza;
- 2) w liniach rozgraniczających terenu 1KDZ nakaz zachowania lub uzupełnienia szpaleru drzew zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla szpaleru drzew, o którym mowa w pkt 2 dopuszcza się:
 - a) zmianę lokalizacji w przekroju drogi w przypadku kolizji z podziemnymi urządzeniami infrastruktury technicznej,
 - b) przerwanie ciągłości przez dojazdy i dojścia do terenu 2MN-U oraz lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszczalna lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni;
- 6) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

Lp.	Symbol terenu	Nazwa drogi - informacja	Projektowana szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających w granicach planu	Informacje
1.	1KDZ	bez nazwy	zmienna do 3,0 m zgodnie z rysunkiem planu	poszerzenie istniejącej powiatowej drogi publicznej
2.	2KDZ	ul. Ks. Bronisława Markiewicza	3,0 m zgodnie z rysunkiem planu	poszerzenie istniejącej powiatowej drogi publicznej

§ 23. Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD**, **2KDD**, **3KDD** i **4KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa;
- 2) dopuszczalna lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni;
- 3) teren 3KDD został ujęty w gminnej ewidencji zabytków, o której mowa w par. 9 pkt 1 lit. a i pkt 2,
- 4) w liniach rozgraniczających terenu 2KDD i 3KDD wskazano strefę ochronną pomnika przyrody, o której mowa w par. 8 pkt 5 i 6,
- 5) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszarów Nr I i II we wsi Młochów w Gminie Nadarzyn
ETAP – projekt (styczeń 2025 r.)**

Lp.	Symbol terenu	Nazwa drogi - informacja	Projektowana szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających w granicach planu	Informacje
1.	1KDD	bez nazwy	10,0 m zgodnie z rysunkiem planu	projektowana gminna droga publiczna
2.	2KDD	ul. Źródłana	zmienna od 7,6 m do 8,5 m zgodnie z rysunkiem planu	istniejąca gminna droga publiczna
3.	3KDD	bez nazwy	8,0 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu	istniejąca gminna droga publiczna
4.	4KDD	bez nazwy	zmienna od 2,9 m do 4,6 m zgodnie z rysunkiem planu	projektowana gminna droga publiczna

§ 24. Dla **terenu infrastruktury technicznej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1I** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – infrastruktura techniczna;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) lokalizacja obiektów budowlanych, sieci i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji parkingu,
 - c) położenie w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2;
- 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 6 m,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 10%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 80%,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 1,0,
 - g) dachy płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu połaci do 30°,
 - h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z par. 7 pkt 6.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczalne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszczalne drogi wewnętrzne stanowiące dojazdy do gruntów rolnych,
 - c) położenie w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2,

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszarów Nr I i II we wsi Młochów w Gminie Nadarzyn**

ETAP – projekt (styczeń 2025 r.)

- d) na fragmencie terenu 1RZM wskazano strefę ochronną pomnika przyrody, o której mowa w par. 8 pkt 5 i 6,
 - e) na fragmencie terenu 1RZM wskazano stanowisko archeologiczne, o którym mowa w par. 9 pkt 1 lit. c i pkt 2;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
- a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1 i 2,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne z dachami o kącie nachylenia połaci do 12° nie większa niż 7 m,
 - budynki mieszkalne z dachami o kącie nachylenia połaci od 13° do 45° nie większa niż 9 m,
 - pozostałe obiekty nie większa niż 6 m,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 70%,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%,
 - d) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,5,
 - f) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - g) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z par. 7 pkt 6.

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren wód powierzchniowych śródlądowych – rów melioracyjny;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczalna budowa, odbudowa, rozbudowa i przebudowa urządzeń wodnych i budowli hydrotechnicznych,
 - b) dopuszczalne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszczalna realizacja przejść i przejazdów przez teren oraz przeprowadzenie dróg wewnętrznych,
 - d) położenie w granicach strefy „zwykłej” Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2.

§ 27. Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1L** i **2L** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) położenie w granicach strefy „zwykłej” Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy, w tym sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z gospodarką leśną,
 - b) dopuszczalne turystyczne wykorzystanie lasu w rozumieniu przepisów odrębnych.

**Rozdział 4
Przepisy końcowe**

§ 28. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia:

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszarów Nr I i II we wsi Młochów w Gminie Nadarzyn**

ETAP – projekt (styczeń 2025 r.)

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Młochów i ZDZ Młochów w gminie Nadarzyn przyjętego uchwałą Nr XVIII/386/2003 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 29 grudnia 2003 r.;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Młochów w Gminie Nadarzyn dla obszarów I, II, IV przyjętego uchwałą Nr XI.145.2015 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 września 2015 r.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nadarzyn.

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

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

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszarów Nr I i II we wsi Młochów w Gminie Nadarzyn
ETAP – projekt (styczeń 2025 r.)**

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 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) Rada Gminy Nadarzyn rozstrzyga co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy określone w planie obejmują w szczególności sprawy: gminnych dróg, wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, 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.

§ 3.1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy finansowane będą ze środków własnych budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych (m.in. funduszy unijnych, dotacji, pożyczek i kredytów, środków z funduszy celowych oraz obligacji komunalnych), w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

2. Finansowanie inwestycji, o których mowa w ust. 1, ujętych w planie podlega przepisom odrębnym z zakresu finansów publicznych.

3. Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą uchwalane w Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Nadarzyn.

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszarów Nr I i II we wsi Młochów w Gminie Nadarzyn
ETAP – projekt (styczeń 2025 r.)**

Załącznik nr 4
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 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**