

**UCHWAŁA Nr IX.81.2015**  
**RADY GMINY NADARZYN**  
**z dnia 24 czerwca 2015 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wolica w Gminie Nadarzyn dla obszarów I, II, IV**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199) oraz w związku z podjęciem Uchwały Nr XLVI/464/2014 z dnia 30 lipca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wolica w Gminie Nadarzyn, Rada Gminy Nadarzyn uchwala, co następuje:

**§1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wolica w Gminie Nadarzyn dla obszarów I, II, IV, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn uchwalonego Uchwałą Nr XLII/420/2014 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014 r.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) części graficzne, zwane dalej „rysunkami planu” w skali 1:1000:
  - a) obszar I, stanowiący działki nr ew. 638/1, 638/2 i 641 oraz część działek drogowych nr ew. 640/4 i 854 - załącznik nr 1,
  - b) obszar II, przy ul. Sękocińskiej, którego granice wyznaczają: północne granice działek nr ew. 795/1, 793/2, 794/2, wschodnia granica administracyjna Gminy Nadarzyn, północna i wschodnia granica działki drogowej nr ew. 781/4 oraz wschodnia granica działki drogowej nr ew. 781/3 - załącznik nr 2,
  - c) obszar IV, stanowiący działkę nr ew. 471 - załącznik nr 3;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Nadarzyn o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu - załącznik nr 4;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Nadarzyn o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 5.

**§2.** Ilekroć w niniejszej uchwale mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną linią rozgraniczającą oraz oznaczoną symbolem literowym lub cyfrowo-literowym na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej drogę lub teren, w jakiej można sytuować budynek;
- 3) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywanej działalności;
- 4) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 5) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do przechowywania pojazdów oraz materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku mieszkalnego lub usługowego;

- 6) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć kształtowane przez człowieka skupiska drzew i krzewów wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni;
- 7) zieleni niskiej - należy przez to rozumieć trawy oraz krzewy i drzewa o wysokości do 1,5 m;
- 8) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pasy zieleni wysokiej, średniej złożone z drzew i krzewów, głównie zimozielonych, o zwartej strukturze i ukształtowane w taki sposób, aby minimalizować uciążliwości wynikające z zagospodarowania i przeznaczenia terenu;
- 9) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej jest mniejszy niż 25%;
- 10) sięgaczu dojazdowym – należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o szerokości co najmniej 5,0 m i długości maksymalnie 60,0 m, przez którą odbywa się dostęp z działki budowlanej do drogi;
- 11) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia techniczne, w tym między innymi lokalne obiekty oczyszczania ścieków bytowych oraz przyzakładowe obiekty podczyszczania ścieków przemysłowych, sieci i inne urządzenia infrastruktury technicznej oraz dojazdy, place manewrowe, place postojowe i parkingi związane z użytkowaniem obiektu budowlanego.

**§3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U;
- 3) tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczone na rysunku planu symbolami 1U/P, 2U/P, 3U/P;
- 4) teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony na rysunku planu symbolem WS;
- 5) tereny komunikacji:
  - a) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ,
  - b) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL,
  - c) teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem KDD,
  - d) teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczony na rysunku planu symbolem KDX.

**§4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:**

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż:
  - a) 1,5 m - okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych,
  - b) 3,0 m – pochylni i spoczników;
- 2) dopuszczenie remontu, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem parametrów określonych w planie oraz rozbiórki;
- 3) dopuszczenie zachowania liczby kondygnacji, geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i kolorystyki pokrycia dachowego w przypadku rozbudowy;
- 4) dopuszczenie remontów istniejącej zabudowy poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 5) dopuszczenie lokalizacji sięgaczy dojazdowych, dojeżdż, dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni ozdobnej;

- 6) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych na elewacjach budynków, wyłącznie na wysokości kondygnacji parteru, o powierzchni nie większej niż 3,0 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) na terenach 1U/P, 2U/P, 3U/P dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych na elewacjach budynków o powierzchni nie większej niż 5,0 m<sup>2</sup>;
- 8) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących tablic informacyjnych oraz szyldów o powierzchni nie większej niż 3,0 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) na terenach 1U/P, 2U/P, 3U/P dopuszczenie lokalizacji wolnostojących tablic informacyjnych oraz szyldów o powierzchni nie większej niż 4,0 m<sup>2</sup>;
- 10) zakaz lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych na ogrodzeniach;
- 11) zakaz lokalizacji reklam, w tym reklam na ogrodzeniach i budynkach oraz wolnostojących trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych z zastrzeżeniem pkt 12;
- 12) dopuszczenie lokalizacji reklam wyłącznie w obrębie witryn w budynkach na terenach 1U/P, 2U/P, 3U/P, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U;
- 13) zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od górnej skarpy rowu;
- 14) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz przęseł wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 15) maksymalną wysokość ogrodzeń – 1,8 m za wyjątkiem terenów 1U/P, 2U/P, 3U/P, na których dopuszcza się ogrodzenia o maksymalnej wysokości 2,0 m.

**§5.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) nakaz stosowania rozwiązań projektowo – budowlanych zapewniających warunki akustyczne wewnątrz budynków zgodnie z obowiązującymi normami;
- 2) nakaz aby oddziaływanie wynikające z przeznaczenia terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego,
- 4) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wyłącznie na terenach 1U/P, 2U/P, 3U/P z zastrzeżeniem inwestycji celu publicznego, których lokalizację dopuszcza się na całym obszarze objętym planem;
- 5) zakaz zmian poziomu gruntu oraz zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 6) w obszarze IV ze względu na złożone warunki hydrogeologiczne obowiązują ustalenia przepisów odrębnych w zakresie wykonania badań geotechnicznych poprzedzających realizację inwestycji;
- 7) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 4,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
- 9) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku, oraz na zbieraniu odpadów.

**§6.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę stanowiska archeologicznego nr ewid. AZP 59-65/10, wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków, w formie strefy ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnych z rysunkiem planu;

2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**§7.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń z uwagi na nie występowanie przestrzeni publicznych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn.

**§8.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie podejmuje się ustaleń z uwagi na nie występowanie na obszarze planu.

**§9.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej;
- 2) lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych;
- 4) maksymalną powierzchnię budynku garażowo-gospodarczego - 100 m<sup>2</sup>;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej:
  - a) na terenie 1MN - 0,02,
  - b) na terenie 2MN – 0,1;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,2;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 9) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° dla budynków mieszkalnych;
- 10) dachy płaskie lub jedno lub dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° dla budynków garażowo-gospodarczych;
- 11) maksymalną wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych – 12,0 m,
  - b) budynków garażowo-gospodarczych – 6,0 m;
- 12) liczbę kondygnacji:
  - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - b) budynków garażowo-gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna;
- 13) materiał pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 20° – dachówka ceramiczna lub materiał ją imitujący;
- 14) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 20° – odcienie koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego;
- 15) materiał i kolor elewacji:
  - a) tynk w kolorze białym, odcieniach beżu lub szarości,

- b) drewno, kamień naturalny, okładziny drewniane i ceramiczne w naturalnych kolorach materiałów budowlanych;
- 16) w zakresie ochrony przed hałasem tereny 1MN, 2MN kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych na terenach :
  - a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wolnostojącym - 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym w zabudowie bliźniaczej - 500 m<sup>2</sup>;
- 18) dopuszczenie wydzielania działek dla lokalizacji sieci oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki;
- 19) dopuszczenie wydzielania dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 8,0 m z dopuszczeniem sytuowania budynków w odległości co najmniej 6,0 m od linii rozgraniczających projektowanych dróg wewnętrznych.

**§11.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację budynków:
  - a) mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
  - b) mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej,
  - c) mieszkalno-usługowych z dopuszczeniem przeznaczenia maksymalnie 50% powierzchni użytkowej budynku na funkcję usługową,
  - d) wolnostojących budynków usługowych, w tym handlowych;
- 2) lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
- 3) maksymalną powierzchnię sprzedaży w budynkach handlowych – 500 m<sup>2</sup>;
- 4) maksymalną powierzchnię sprzedaży w budynkach mieszkalno-usługowych – 100 m<sup>2</sup>;
- 5) maksymalną powierzchnię magazynów lub placów składowych – 800 m<sup>2</sup>;
- 6) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych związanych z ruchem transportu ciężkiego powyżej 3,5 t oraz składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu paliwami i gazem płynnym;
- 7) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych;
- 8) maksymalną powierzchnię budynku garażowo-gospodarczego - 100 m<sup>2</sup>;
- 9) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,1;
- 10) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,35;
- 11) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 45%;
- 12) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 13) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych;
- 14) dachy płaskie lub jedno lub dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° dla budynków garażowo-gospodarczych;
- 15) maksymalną wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 12,0 m,
  - b) budynków garażowo-gospodarczych – 6,0 m;
- 16) liczbę kondygnacji:
  - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – maksymalnie 3

- kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- b) budynków garażowo-gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna;
- 17) materiał pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 20° – dachówka ceramiczna lub materiał ją imitujący;
- 18) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 20° – odcienie koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego;
- 19) materiał i kolor elewacji:
- a) tynk, okładziny zewnętrzne z blachy stalowej i aluminiowej oraz płyty warstwowe w okładzinach aluminiowych w kolorze białym, odcieniach beżu, brązu lub szarości,
  - b) szkło, drewno, kamień naturalny, okładziny drewniane i ceramiczne w naturalnych kolorach materiałów budowlanych;
- 20) w zakresie ochrony przed hałasem tereny 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 21) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych:
- a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wolnostojącym lub budynkiem mieszkalno-usługowym - 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym w zabudowie bliźniaczej - 500 m<sup>2</sup>,
  - c) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wolnostojącym lub w zabudowie bliźniaczej i wolnostojącym budynkiem usługowym - 3000 m<sup>2</sup>,
  - d) z wolnostojącym budynkiem usługowym - 3000 m<sup>2</sup>;
- 22) dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach mniejszych niż określone w uchwale, istniejących w dniu wejścia w życie planu;
- 23) dopuszczenie wydzielania działek dla lokalizacji sieci oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki;
- 24) dopuszczenie realizacji nieutwardzonych dróg eksploatacyjnych o szerokości maksymalnie 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu WS;
- 25) dopuszczenie wydzielania dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 8,0 m z dopuszczeniem sytuowania budynków w odległości co najmniej 6,0 m od linii rozgraniczających projektowanych dróg wewnętrznych.

**§12.** Dla terenów zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1U/P, 2U/P, 3U/P w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem działalności produkcyjnej, magazynowej, usługowej, w tym handlowej oraz składów wraz z infrastrukturą towarzyszącą z zastrzeżeniem ustaleń §5;
- 2) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 3) maksymalną powierzchnię sprzedaży w budynkach handlowych – 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,1;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 3,5;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 8) dachy płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20°;
- 9) maksymalną wysokość budynków – 20,0 m;
- 10) maksymalną wysokość budowli – 20,0 m za wyjątkiem budowli i urządzeń telekomunikacyjnych oraz elektroenergetycznych;

- 11) elewacje w kolorze białym, odcieniach beżu, brązu lub szarości oraz w naturalnych kolorach zastosowanych materiałów budowlanych;
- 12) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych – 3000 m<sup>2</sup>, w tym dla zorganizowanych zespołów usługowo – handlowych składających się z indywidualnych, wydzielonych segmentów – nie mniej niż 200 m<sup>2</sup> na każdy segment;
- 13) dopuszczenie wydzielania działek dla lokalizacji sieci oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki;
- 14) dopuszczenie wydzielania dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 10,0 m z dopuszczeniem sytuowania budynków w odległości co najmniej 6,0 m od linii rozgraniczających projektowanych dróg wewnętrznych.

**§13.** Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem WS ustala się:

- 1) przeznaczenie – rów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych oraz sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) mostów i kładek pieszych i rowerowych;
  - a) przejazdów,
  - b) przepustów.

**§14.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) w granicach obszarów zdrenowanych, nakaz wykonania systemu zapewniającego ciągłość przepływu wód w przypadku przebudowy lub likwidacji urządzeń drenarskich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w odległości 6,0 m w każdą stronę od terenu WS:
  - a) nakaz realizacji zieleni niskiej,
  - b) nakaz zapewnienia dostępu do rowu dla przeprowadzenia robót związanych z utrzymaniem wód;
- 3) pas technologiczny dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 220 kV relacji Mory-Piaseczno, Mory-Kozienice o szerokości 50,0 m, po 25,0 m od osi linii w obu kierunkach, na terenie którego ustala się:
  - a) dopuszczenie odbudowy, rozbudowy, przebudowy, modernizacji, remontu i konserwacji istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
  - b) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń elektroenergetycznych, w tym linii elektroenergetycznej wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej,
  - c) zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - d) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zakaz realizacji zieleni wysokiej w odległości 5,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego;
- 4) strefy oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV w oparciu o obowiązujące przepisy prawa w tym zakresie.

**§15.** 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) przeznaczenie pod poszerzenie drogi publicznej klasy zbiorczej zlokalizowanej poza obszarem planu,
  - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
  - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej oraz chodników i ścieżek rowerowych;
- 2) dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
  - d) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej oraz chodników i ścieżek rowerowych;
- 3) dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 3,5 m,
  - b) przeznaczenie pod poszerzenie drogi publicznej klasy dojazdowej zlokalizowanej poza obszarem planu,
  - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
  - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej oraz chodników i ścieżek rowerowych;
- 4) dla terenu publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem KDX:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
  - d) dopuszczenie połączenia strefy ruchu pieszego i kołowego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni,
  - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej oraz chodników;
- 5) lokalizację terenów KDZ, 1KDL, 2KDL, KDD i KDX w granicach terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 6) nakaz realizacji placu do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5 m x 12,5 m dla projektowanych dróg wewnętrznych o długości powyżej 60,0 m z jednym włączeniem do drogi publicznej;
- 7) nakaz realizacji trójkątów widoczności o wymiarach co najmniej 5,0 m x 5,0 m przy projektowanych drogach wewnętrznych;
- 8) nakaz zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki budowlanej dla samochodów osobowych:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny;
  - b) dla usług handlu - co najmniej 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - c) dla usług biurowo - administracyjnych – co najmniej 25 miejsc postojowe na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - d) dla usług finansowych - co najmniej 4 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - e) dla usług zdrowia - co najmniej 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i minimum 2 miejsca postojowe na 1 gabinet;



- f) dla usług oświaty - co najmniej 5 miejsc postojowych na 10 zatrudnionych;
  - g) dla usług kultury - co najmniej 2 miejsca postojowe na 10 użytkowników jednocześnie;
  - h) dla usług gastronomicznych - co najmniej 35 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;
  - i) dla obiektów zbiorowego zamieszkania - co najmniej 3 miejsca postojowe na 100 łóżek;
  - j) dla pozostałych usług – co najmniej 4 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - k) dla produkcji – w zależności od specyfiki działalności: co najmniej 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych lub co najmniej 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - l) dla magazynów - co najmniej 1 miejsce postojowe na każdego zatrudnionego;
  - m) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
    - co najmniej 1 miejsca postojowego – jeżeli łączna liczba miejsc postojowych wynosi od 6 do 15,
    - co najmniej 2 miejsc postojowych – jeżeli łączna liczba miejsc postojowych wynosi od 16 do 40,
    - co najmniej 3 miejsc postojowych – jeżeli łączna liczba miejsc postojowych wynosi od 41 do 100,
    - co najmniej 4% ogólnej liczby miejsc postojowych jeżeli łączna liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 100;
- 9) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej dla samochodów dostawczych co najmniej 1 miejsca postojowego na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej produkcyjnej lub usługowej.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) nakaz lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji, w tym projektowanych dróg wewnętrznych;
  - 2) dopuszczenie odstępstwa od nakazu, o którym mowa w pkt. 1 w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości prowadzenia infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji, w tym projektowanych dróg wewnętrznych;
  - 3) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, remontu i rozbiórki sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
    - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
    - b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć, do czasu wybudowania sieci wodociągowej;
  - 5) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych ustala się:
    - a) nakaz odprowadzania ścieków komunalnych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;
    - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych obiektów oczyszczania ścieków, do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej,
    - c) nakaz odprowadzania ścieków przemysłowych po ich wcześniejszym podczyszczeniu do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej,
    - d) dopuszczenie odprowadzania ścieków przemysłowych do zbiorników bezodpływowych wyposażonych w odpowiednie środki techniczne zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - e) dopuszczenie realizacji przykładowych obiektów podczyszczania ścieków

- przemysłowych,
- f) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni ścieków komunalnych i przemysłowych;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
    - a) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z pozostałych terenów w granicach własnej działki budowlanej nie naruszając interesu osób trzecich lub odprowadzenie do rowów zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem lit. c,
    - c) nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych do wartości zgodnych z przepisami odrębnymi, z powierzchni utwardzonych na terenach 1U/P, 2U/P, 3U/P;
  - 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
  - 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
    - a) podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
    - b) dopuszczenie skablowania istniejącej sieci elektroenergetycznej,
    - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
  - 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii;
  - 10) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

**§16.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się dopuszczenie scalania i podziałów działek, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami, z zachowaniem następujących zasad:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek:
  - a) na terenach 1MN, 2MN:
    - z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolnostojącym - 1000 m<sup>2</sup>,
    - z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej - 500 m<sup>2</sup>;
  - b) na terenach 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U:
    - z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolnostojącym lub budynkiem mieszkalno-usługowym - 1000 m<sup>2</sup>,
    - z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej - 500 m<sup>2</sup>,
    - z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolnostojącym lub w zabudowie bliźniaczej i wolnostojącym budynkiem usługowym - 3000 m<sup>2</sup>,
    - z wolnostojącym budynkiem usługowym - 3000 m<sup>2</sup>;
  - c) na terenach 1U/P, 2U/P, 3U/P:
    - dla zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej – 3000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów działek: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek do linii rozgraniczających dróg: 75°–105°.

**§17.** W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;

2) dopuszczenie sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń służących obsłudze budowy.

**§18.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) 20% dla terenów 1U/P, 2U/P, 3U/P;
- 2) 10% dla terenów 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U;
- 3) 5% dla terenów 1MN, 2MN;
- 4) 1% dla pozostałych terenów.

**§19.** Tracą moc Uchwały Nr:

- 1) XXXVI/636/2005 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 27 kwietnia 2005 r. zmieniona Uchwałą Nr XXXIX/661/2005 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 27 lipca 2005 r.;
  - 2) IX/75/2011 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 14 lipca 2011 r.
- w zakresie objętym granicami niniejszego opracowania.

**§20.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nadarzyn.

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