

UCHWAŁA Nr
RADY GMINY NADARZYN
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stara Wieś w Gminie Nadarzyn dla obszaru II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, Dz. U. 2019r. poz. 60, 235, 730) w związku z podjęciem Uchwały Nr XLVI/462/2014 z dnia 30 lipca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stara Wieś w Gminie Nadarzyn, Rada Gminy Nadarzyn uchwala, co następuje:

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stara Wieś w Gminie Nadarzyn dla obszaru II, 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. oraz Uchwałą Nr XXI.262.2016 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 31 sierpnia 2016 r.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu” w skali 1:1000, obejmująca działki nr ew. 250/8 oraz 250/9, przed podziałem oznaczone nr ew. 250/1 - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Nadarzyn o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- 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 3.

§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) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć kształtowane przez człowieka skupiska drzew i krzewów wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni;
- 4) 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;
- 5) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia techniczne, w tym między innymi lokalne obiekty oczyszczania ścieków 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;

- 6) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej jest mniejszy niż 30%.

§3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem U/P;
- 2) tereny komunikacji:
 - a) tereny drogi publicznej klasy ekspresowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDS, 2KDS,
 - b) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 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 lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni ozdobnej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji szyldów wolnostojących lub na elewacjach budynków, wyłącznie na wysokości kondygnacji parteru, o powierzchni nie większej niż 4,0 m²;
- 6) zakaz lokalizacji szyldów na ogrodzeniach;
- 7) zakaz lokalizacji reklam, w tym reklam na ogrodzeniach i budynkach oraz wolnostojących trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) dopuszczenie lokalizacji reklam wyłącznie w obrębie witryn;
- 9) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz przęseł wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 10) maksymalną wysokość ogrodzeń – 2,0 m.

§5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym zasad kształtowania krajobrazu, 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;
- 5) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
- 7) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku, przeładunku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu oraz na zbieraniu odpadów.

§6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, nie podejmuje się ustaleń, z uwagi na nie występowanie na obszarze planu.

§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, w granicach obszaru planu.

§8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, nie podejmuje się ustaleń, z uwagi na nie występowanie na obszarze planu.

§9. Dla terenu zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonego na rysunku planu symbolem U/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 m²;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,1;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 2,4;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 60%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 8) dachy płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 9) maksymalną wysokość budynków i budowli – 15,0 m;
- 10) elewacje w kolorze białym, odcieniach beżu, brązu lub szarości oraz w naturalnych kolorach zastosowanych materiałów budowlanych;
- 11) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych – 3000 m².

§10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, nie podejmuje się ustaleń, z uwagi na nie występowanie na obszarze planu.

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

- 1) dla terenów drogi publicznej klasy ekspresowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDS, 2KDS:
 - a) przeznaczenie:
 - terenu 1KDS: kładka piesza nad drogą publiczną klasy zbiorczej i klasy ekspresowej,
 - terenu 2KDS: droga publiczna klasy ekspresowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej,

- d) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
 - 2) dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przeznaczenie pod drogę klasy zbiorczej,
 - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszczenie lokalizacji kładki dla pieszych,
 - e) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
 - f) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej oraz chodników i ścieżek rowerowych;
 - 3) lokalizację terenów 1KDS, 2KDS, KDZ w granicach terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
 - 4) nakaz zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki budowlanej dla samochodów osobowych:
 - a) dla usług handlu - co najmniej 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla usług biurowo - administracyjnych – co najmniej 25 miejsc postojowe na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla usług finansowych - co najmniej 4 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla usług zdrowia - co najmniej 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej i minimum 2 miejsca postojowe na 1 gabinet,
 - e) dla usług gastronomicznych - co najmniej 35 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - f) dla obiektów zbiorowego zamieszkania - co najmniej 3 miejsca postojowe na 100 łóżek,
 - g) dla usług sportu i rekreacji - 2 miejsca parkingowe na 10 użytkowników jednocześnie,
 - h) dla hurtowni – co najmniej 5 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - i) dla produkcji – zależności od specyfiki działalności: co najmniej 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych lub co najmniej 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej;
 - j) dla magazynów - co najmniej 1 miejsce postojowe na każdego zatrudnionego;
 - k) dla pozostałych usług – co najmniej 4 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - l) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej dla samochodów dostawczych co najmniej 1 miejsca postojowego na 1000 m² powierzchni użytkowej usługowej.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, ustala się:
- 1) lokalizację sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze planu;
 - 2) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, remontu i rozbiórki sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
 - b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
 - 4) 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 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;
- 5) 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 lub zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych na terenie U/P;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zasilanie z:
 - istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - indywidualnych źródeł energii elektrycznej, wytwarzanej między innymi w układach fotowoltaicznych o mocy do 100 kW, z wyłączeniem turbin wiatrowych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, w szczególności takich jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii o mocy do 100 kW;
- 9) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§12. 1. 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 na terenie U/P: 3000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontów działek: 20,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działek do linii rozgraniczających dróg: 75°–105°.
2. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do wydzieleń pod obiekty infrastruktury technicznej.
3. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

§13. 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.

§14. 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 terenu U/P;
- 2) 1% dla pozostałych terenów.

§15. Traci moc Uchwała Nr XIII/336/2003 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 10 lipca 2003 r., w zakresie objętym granicami niniejszego opracowania.

§16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nadarzyn.

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