

Uchwała Nr XII.139.2019
Rady Gminy Nadarzyn
z dnia 25 lipca 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działek nr ew. 224/1, 225, 226/7, 226/11 i 226/13 w Nadarzynie 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 2019 r., poz. 506 ze zm.) 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. 2019 poz.60, 235, 730, 1009), w związku z Uchwałą Nr XXIV.318.2016 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ew. 224/1, 225, 226/7, 226/11 i 226/13 w Nadarzynie w Gminie Nadarzyn oraz stwierdzając, że niniejsza uchwała 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. i Uchwałą Nr XXI.262.2016 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 31 sierpnia 2016 r. uchwała się, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ew. 224/1, 225, 226/7, 226/11 i 226/13 w Nadarzynie w Gminie Nadarzyn, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice wskazano na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będącym jej integralną częścią.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

§ 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 kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości, określoną przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się, ze względu na brak ich występowania w granicach planu:

- 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr

kultury współczesnej;

- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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.

§ 3.1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, przed którą zakazuje się lokalizacji nowo realizowanych budynków; poza tę linię mogą wystawać nie więcej niż 2 m niekubaturowe elementy budynku, takie jak schody, okapy, dachy oraz balkony;
- 2) **pasie technologicznym dla eksploatacji rowu melioracyjnego** - należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu fragment terenu położony wzdłuż rowu melioracyjnego, w którym sposób zagospodarowania, w tym realizacja nasadzeń zieleni, nie ograniczają dostępu do rowu w celu prowadzenia działań na potrzeby wykonywania robót związanych z jego utrzymywaniem;
- 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być realizowane na działce budowlanej na warunkach określonych w planie;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, dla którego w planie ustalono przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania, wydzielony na rysunku linią rozgraniczającą, oznaczony symbolem literowym i cyfrowym;
- 6) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć zabudowę przeznaczoną na nieuciążliwą działalność niepolegającą na wytwarzaniu dóbr metodami przemysłowymi, która zgodnie z przepisami odrębnymi nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem lub lokalem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

2. Inne pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów;
- 4) linia zabudowy nieprzekraczalna;
- 5) wymiarowanie odległości podane w metrach.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są elementami informacyjnymi planu wynikającymi z wymogów przepisów odrębnych: granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (strefa zwykła).

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

Rozdział II

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 5. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U;
- 2) tereny zieleni – oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZN, 2ZN i 3ZN;
- 3) teren wód powierzchniowych – oznaczony na rysunku planu symbolem WS.

2. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) parametry zabudowy i zagospodarowania terenów - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla

poszczególnych terenów.

§ 7. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nakaz ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących w obszarze planu w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody;
- 2) wskazuje się na rysunku planu granice strefy „zwykłej” Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w którym obowiązują ustalenia określone w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) ustala się kwalifikację terenu usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U, w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu jako „terenu mieszkaniowo-usługowego”;
- 5) nakaz zapewnienia minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

§ 8.1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy na działce budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, w tym liczbę kondygnacji, materiały oraz kolorystykę elewacji i dachów oraz kąt nachylenia połaci dachowych – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

2. Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc do parkowania:

- 1) nakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenie własnej działki budowlanej;
- 2) nakaz zapewnienia następujących minimalnych wskaźników parkingowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla usług handlu - nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) dla usług biurowo-administracyjnych – nie mniej niż 25 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla usług zdrowia - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, w tym nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 gabinet,
 - e) dla usług oświaty - nie mniej niż 5 miejsc do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - f) dla usług gastronomicznych - nie mniej niż 35 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - g) dla usług sportu i rekreacji - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 10 użytkowników jednocześnie,
 - h) dla usług pozostałych nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) nakaz organizacji miejsc do parkowania dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, zaopatrzone w kartę parkingową, w ilości zgodnej w przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działek:
 - a) dla zabudowy usługowej – 3000 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1 budynek) i usługowej – 3000 m²,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (1 budynek) – 1500 m²,
 - d) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (1 budynek) – 750 m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działek:
 - a) dla usług – 25 m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 18 m,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 12 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających dróg – od 70° do 110°;
- 4) dla działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogi dopuszcza się zastosowanie parametrów innych, niż wskazane w pkt. 1 – 3).

§ 10. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego

użytkowaniu:

- 1) dla obszaru trudnych warunków gruntowych (wysoki poziom wód gruntowych) - nakaz zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody oraz geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych,
- 2) dla obszarów zdrenowanych - nakaz przebudowy lub likwidacji urządzeń drenarskich zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego,
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
- 4) zakaz lokalizacji składowisk opału i odpadów, złomowisk, stacji paliw i gazu płynnego, magazynów i placów składowych.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji: dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, o następujących parametrach:

- 1) szerokość drogi wewnętrznej - nie mniej niż 8 m,
- 2) dla dróg nieprzelotowych o długości powyżej 60 m na końcu drogi należy wydzielić plac do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m,
- 3) na skrzyżowaniach drogi lokalnej i dróg wewnętrznych ustala się realizację narożnych ścieg linii rozgraniczających o bokach nie mniejszym niż 5 x 5 m.
- 4) na skrzyżowaniach dróg wewnętrznych ustala się realizację narożnych ścieg linii rozgraniczających o bokach nie mniejszych niż 5 x 5 m.

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

- 1) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę oraz rozbudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się lokalizację infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku braku możliwości spełnienia warunku pkt 2 dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie infrastruktury wodociągowej:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się tymczasowe zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych do czasu realizacji sieci wodociągowej;
- 5) w zakresie infrastruktury kanalizacyjnej:
 - a) ustala się obowiązek odprowadzania ścieków komunalnych do systemu kanalizacji zbiorczej;
 - b) dopuszcza się tymczasowe gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenie działki budowlanej do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej wyłącznie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych ustala się - zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej z możliwością odprowadzenia ich nadmiaru do wód i do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi lub do systemu kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu;
- 7) w zakresie infrastruktury gazowej ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejących lub projektowanych gazociągów średniego i niskiego ciśnienia;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zasilanie w oparciu o istniejącą lub projektowaną sieć energetyczną średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się stosowanie na potrzeby wytwarzania energii elektrycznej urządzeń kogeneracji oraz odnawialnych źródeł energii, w tym sytuowanych na dachach budynków instalacji fotowoltaicznych do 100 kW,
 - c) ustala się zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych;
- 9) w zakresie łączności publicznej dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami ustala się gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z systemem gospodarowania odpadami komunalnymi gminy.

§ 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) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń służących obsłudze budowy.

§ 14. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości, określoną przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla wszystkich terenów wyznaczonych w planie w wysokości 30 %.

§ 15. Ustala się uwzględnianie ustaleń szczegółowych łącznie z ustaleniami ogólnymi.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 16. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN/U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza, budynki usługowe oraz obiekty sportu i rekreacji;
 - b) dopuszczalne: urządzenia budowlane, budynki garażowe i gospodarcze o powierzchni zabudowy do 100 m², zieleń urządzone, infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,5,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50 %,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej – 45 % ,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy, w tym ilość kondygnacji:
 - dla budynków usługowych i mieszkaniowych – 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych – 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
 - f) nachylenie połaci dachowych – do 45°,
 - g) kolorystyka i materiały dachów – zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki; dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 10° dopuszcza się zastosowanie pokryć dachowych z dachówki i blachy w odcieniach czerwieni zbliżonych do koloru naturalnej dachówki ceramicznej, brązu, szarości i grafitu; dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do 10° dopuszcza się zastosowanie dowolnych pokryć dachowych,
 - h) kolorystyka i materiały elewacji – zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki; dopuszcza się materiały naturalne: cegłę ceramiczną w naturalnych odcieniach czerwieni, w kolorze żółci, szarości i grafitu, beton architektoniczny, drewno i materiały imitujące drewno, szkło, tynki i blachę w kolorach nawiązujących do naturalnych odcieni cegły ceramicznej, szarości i grafitu lub w kolorach pastelowych,
 - i) parametry dotyczące zabudowy usługowej: powierzchnia sprzedaży dla usług handlu – nie więcej niż 500 m²;
 - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - dla zabudowy usługowej – 3000 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1 budynek) i usługowej – 3000 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (1 budynek) – 1500 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (1 budynek) – 750 m²,
- 3) obsługa komunikacyjna: z istniejącej drogi publicznej klasy lokalnej, usytuowanej wzdłuż granicy planu, w tym poprzez drogi wewnętrzne – zgodnie z ustaleniami § 11.

§ 17. Dla terenu zieleni, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZN**, **2ZN** i **3ZN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zieleń chroniona urządzone i nieurządzone, w tym ogródki przydomowe,
 - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna, pas technologiczny dla eksploatacji rowu melioracyjnego;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95 %,

b) sposób zagospodarowania terenu nie może kolidować z funkcją ochronną i przyrodniczą.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren wód powierzchniowych – rów melioracyjny, zieleń,
 - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna, przejścia i przejazdy;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nakaz zachowania ciągłości i drożności systemu rowów odwadniających jako otwartych, przy czym dopuszcza się miejscowe przekrycie wyłącznie w celu wykonania przejazdu i przejścia przez rów,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 95 %.

Rozdział IV

§ 19. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nadarzyn uchwalonego Uchwałą Nr XXVIII/585/2004 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 4 października 2004 r.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nadarzyn.

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