



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 24 października 2023 r.

Poz. 11584

UCHWAŁA NR LXXIII.954.2023 RADY GMINY NADARZYN

z dnia 30 sierpnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Obszarów Nr I-II we wsi Walendów 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 2023 r. poz. 40, 572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z Uchwałą Nr XXXVII.473.2021 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Walendów w Gminie Nadarzyn – obszary I i II 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-II we wsi Walendów w Gminie Nadarzyn, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje dwa obszary, których granice wyznaczają:

- 1) obszar Nr I – granice działek nr ew. 161/3-161/16 obręb Walendów, powstałe z podziału działki nr ew. 161 obręb Walendów;
- 2) obszar Nr II – granice działek nr ew. 47 i 48/2 obręb Walendów.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunki planu w skali 1:1 000, stanowiące:
 - a) załącznik nr 1 – dla obszaru Nr I,
 - b) załącznik nr 2 – dla obszaru Nr II;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 4;
- 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 5.

§ 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
- 6) 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;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;
- 12) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony 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. Ilekcioć 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) **teren** – 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) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo udział terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

- 5) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych usytuowanych w budynkach o innej funkcji;
- 6) **wiacie** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, niebędący budynkiem, składający się z konstrukcji wspartej na słupach, dachu i przegród budowlanych; co najmniej jedna strona (bok) wiaty nie może być wydzielona z przestrzeni przegrodami budowlanymi, przy czym drzwi lub wrota wiaty uznaje się za przegrodę budowlaną.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) granica strefy ochrony archeologicznej;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiarowanie odległości podane w metrach;
- 6) strefa zieleni;
- 7) przeznaczenie terenów – oznaczenie cyfrowo-literowe identyfikujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi.

2. Pozostałe, niewymienione w ust. 1, oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi lub wskazują granice obszarów ustanowionych odrębnymi aktami prawnymi.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNU**;
- 3) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 4) teren wód powierzchniowych śródlądowych – rów, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**.

§ 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 od strony drogi zbiorczej, położonej poza granicą obszaru objętego planem, oznaczonej na rysunku planu symbolem informacyjnym [*KUZ – ul. Nad Utratą*],
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej od strony ciągu pieszo-jezdnego, położonego poza granicą obszaru objętego planem, oznaczonego na rysunku planu symbolem informacyjnym [*KPJ – ul. Tataraków, Trzciniowa i Sitowia*],
 - c) 10 m od linii rozgraniczającej terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL,
 - d) 20 m od linii rozgraniczającej terenu wód powierzchniowych śródlądowych – rowu, oznaczonego na rysunku planu symbolem WS;
- 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 4) przepisu pkt 3 nie stosuje się w przypadku:

- a) wydzielenia działki budowlanej, na której będzie zlokalizowana wyłącznie sieć, obiekt oraz urządzenie infrastruktury technicznej,
 - b) wydzielenia drogi;
- 5) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:
- a) utrzymanie jednakowej lub podobnej kolorystyki pokryć dachowych dla wszystkich obiektów na działce budowlanej z zastosowaniem na dachach spadzistych pokryć w tonacji czerwieni, brązu, szarości lub grafitu,
 - b) ustalenie, o którym mowa w lit. a nie dotyczy dachów z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację,
 - c) kolorystykę elewacji zewnętrznych o niskim nasyceniu barw albo naturalną kolorystykę wynikającą ze stosowania na elewacji materiałów takich jak: drewno, cegła, kamień, szkło, blacha.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w granicach obszaru objętego planem zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) 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;
- 3) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 4) w granicach obszaru objętego planem znajduje się teren wód śródlądowych powierzchniowych – rów, oznaczony na rysunku planu symbolem WS, dla którego obowiązują ustalenia szczegółowe dla terenów;
- 5) w granicach obszaru objętego planem występują urządzenia melioracji wodnych, dla których dopuszcza się przebudowę, zmianę przebiegu lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 6) dla rowów nie oznaczonych na rysunku planu 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 zakresu prawa wodnego,
 - c) realizację przejść i przejazdów;
- 7) ustala się klasyfikację terenów pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:
 - a) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU jako terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajduje się fragment stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 60-65/9;
- 2) ustala się ochronę zabytku archeologicznego, o którym mowa w pkt 1, w formie strefy ochrony archeologicznej w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) w granicach strefy ochrony archeologicznej obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami, a także dotyczące postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

§ 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:

- a) minimalne powierzchnie działek jak dla nowo wydzielonych działek budowlanych, które zostały określone w Rozdziale 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów,
 - b) szerokość frontu działki na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN i MNU, 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,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 70^0 - 110^0 ;
- 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) na obszarze Nr I – droga zbiorcza, położona poza granicą obszaru objętego planem, oznaczona na rysunku planu symbolem informacyjnym [*KUZ – ul. Nad Utratą*],
 - b) na obszarze Nr II – droga zbiorcza, położona poza granicą obszaru objętego planem, oznaczona na rysunku planu symbolem informacyjnym [*KUZ – ul. Nad Utratą*] oraz droga publiczna klasy lokalnej, oznaczona na rysunku planu symbolem KDL;
- 2) obsługę w zakresie komunikacji dla przyległych terenów zapewniają:
 - a) na obszarze Nr I – ciągi pieszo-jezdne, położone poza granicą obszaru objętego planem, oznaczone na rysunku planu symbolem informacyjnym [*KPJ – ul. Tataraków, Trzciniowa i Sitowia*],
 - b) na obszarze Nr II – drogi wymienione w pkt 1 lit b;
- 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) stanowiska postojowe należy realizować na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, w liczbie wynikającej z następujących wskaźników:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny i na każdy lokal usługowy,
 - b) dla budynków zamieszkania zbiorowego – nie mniej niż 3 stanowiska postojowe na 100 łóżek,
 - c) dla usług handlu – nie mniej niż 3 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla usług handlu hurtowego – nie mniej niż 0,5 stanowiska postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla usług biurowo-administracyjnych – nie mniej niż 2,5 stanowiska postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - f) dla usług zdrowia – nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na 1 gabinet,
 - g) dla usług oświaty – nie mniej niż 5 stanowisk postojowych na 10 zatrudnionych,
 - h) dla usług gastronomicznych – nie mniej niż 35 stanowisk postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,

- i) dla usług sportu i rekreacji – nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na 10 użytkowników jednocześnie,
 - j) dla usług nie wymienionych w pkt c-i nie mniej niż 3 stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej;
- 7) nakazuje się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

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

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować:
- a) w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg dopuszcza się możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele;
- 2) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę oraz rozbudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
- a) docelowo zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
 - b) w razie braku możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej dopuszczenie lokalizacji indywidualnych ujęć wody,
 - c) przekrój przewodów sieci wodociągowej nie mniejszy niż $\varnothing$ 32 mm,
 - 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 budowę 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) przekrój przewodów sieci kanalizacji deszczowej nie mniejszy niż $\varnothing$ 32 mm,
 - c) 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,
 - d) zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł innych niż wymienione w lit. c:
 - dopuszczenie lokalizacji wolnostojących urządzeń o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW,
 - dopuszczenie lokalizacji urządzeń innych niż wolnostojące bez ograniczenia mocy zainstalowanej;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:

- a) zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej,
 - 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.

§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustala się możliwość użytkowania terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – wskazuje się oznaczeniem informacyjnym granice obszaru potencjalnie trudnych warunków gruntowych (wysoki poziom wód gruntowych).

§ 15. 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 MNU;
- 3) 0% dla terenów oznaczonych symbolami WS i KDL.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej,
 - b) dopuszczalna lokalizacja jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
 - c) dopuszczalne wolno stojące garaże i budynki gospodarcze o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m²,
 - d) dopuszczalne wiaty o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - e) dopuszczalne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł zgodnie z ustaleniami zawartymi w par. 12 pkt 6 lit. c i d,
 - f) dopuszczalne parkingi i drogi wewnętrzne,
 - g) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3.MN występuje obszar potencjalnie trudnych warunków gruntowych (wysoki poziom wód gruntowych), o którym mowa w par. 14,

h) na terenie oznaczonym symbolem 3.MN wyznaczono na rysunku planu strefę zieleni, w granicach której obowiązuje:

- zagospodarowanie zielenią z uwzględnieniem ustaleń zawartych w tir. drugie i trzecie,
- dopuszczenie lokalizacji i realizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych,
- zakaz realizacji miejsc postojowych dla samochodów;

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 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) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40%,

e) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,

f) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,8,

g) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z par. 7 pkt 5;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) na terenie oznaczonym symbolem 1.MN nie mniejszą niż:

- 1 000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej,
- 500 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;

b) na terenach oznaczonych symbolem 2.MN i 3.MN nie mniejszą niż 1 000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej.

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

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa usługowa;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej,
- b) dopuszczalna lokalizacja jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
- c) budynki usługowe wolno stojące lub wydzielony lokal usługowy w budynku mieszkalnym,
- d) dopuszczalna lokalizacja budynków zamieszkania zbiorowego,
- e) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wydzielonego lokalu usług handlu w budynku mieszkalnym nie większa niż 100 m²,
- f) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wolno stojących usług handlu nie większa niż 500 m²,
- g) dopuszczalne wolno stojące garaże i budynki gospodarcze o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m²,
- h) dopuszczalne wiaty o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,

- i) dopuszczalne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł zgodnie z ustaleniami zawartymi w par. 12 pkt 6 lit. c i d,
 - j) dopuszczalne parkingi i drogi wewnętrzne,
 - k) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3.MNU występuje obszar potencjalnie trudnych warunków gruntowych (wysoki poziom wód gruntowych), o którym mowa w par. 14,
 - l) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.MNU i 3.MNU ustalono strefę ochrony archeologicznej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w par. 9,
 - m) na terenie oznaczonym symbolem 3.MNU wyznaczono na rysunku planu strefę zieleni, w granicach której obowiązuje:
 - zagospodarowanie zielenią z uwzględnieniem ustaleń zawartych w tir. drugie i trzecie,
 - dopuszczenie lokalizacji i realizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych,
 - zakaz realizacji miejsc postojowych dla samochodów;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 50%,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40%,
 - e) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 1,0,
 - g) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z par. 7 pkt 5;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż:
- a) 1 000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej,
 - b) 3 000 m² dla zabudowy usługowej,
 - c) 3 000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej realizowanej na jednej działce budowlanej.

§ 18. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych – rowu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe śródlądowe – rów;
- 2) dopuszczalna lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalna budowa, odbudowa, rozbudowa i przebudowa urządzeń wodnych i budowli hydrotechnicznych,
 - b) dopuszczalna realizacja przejść i przejazdów przez teren oraz przeprowadzenie dróg wewnętrznych,
 - c) dopuszczalna przebudowa polegająca na wykonaniu przepustu lub innego przekroju zamkniętego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

§ 19. Dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;

- 2) dopuszczalna lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) na terenie ustalono strefę ochrony archeologicznej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w par. 9;
- 4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

Lp.	Symbol terenu	Nazwa drogi - informacja	Projektowana szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających w granicach planu
1.	1.KDL	bez nazwy	12 m zgodnie z rysunkiem planu

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 20. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi PGR Walendów w gminie Nadarzyn etap II uchwalonego Uchwałą Nr XLIV/706/2005 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 grudnia 2005 r.;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Walendów i Szamoty w gminie Nadarzyn uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/649/2005 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 22 czerwca 2005 r. zmienionego Uchwałą Nr XXXI/272/2009 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 stycznia 2009 r.;
- 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Walendów w Gminie Nadarzyn – rejon „Rowu Marysińskiego” uchwalonego Uchwałą Nr XXII/223/2012 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 25 lipca 2012 r.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nadarzyn.

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

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

Przewodnicząca Rady Gminy Nadarzyn

Danuta Wacławiak

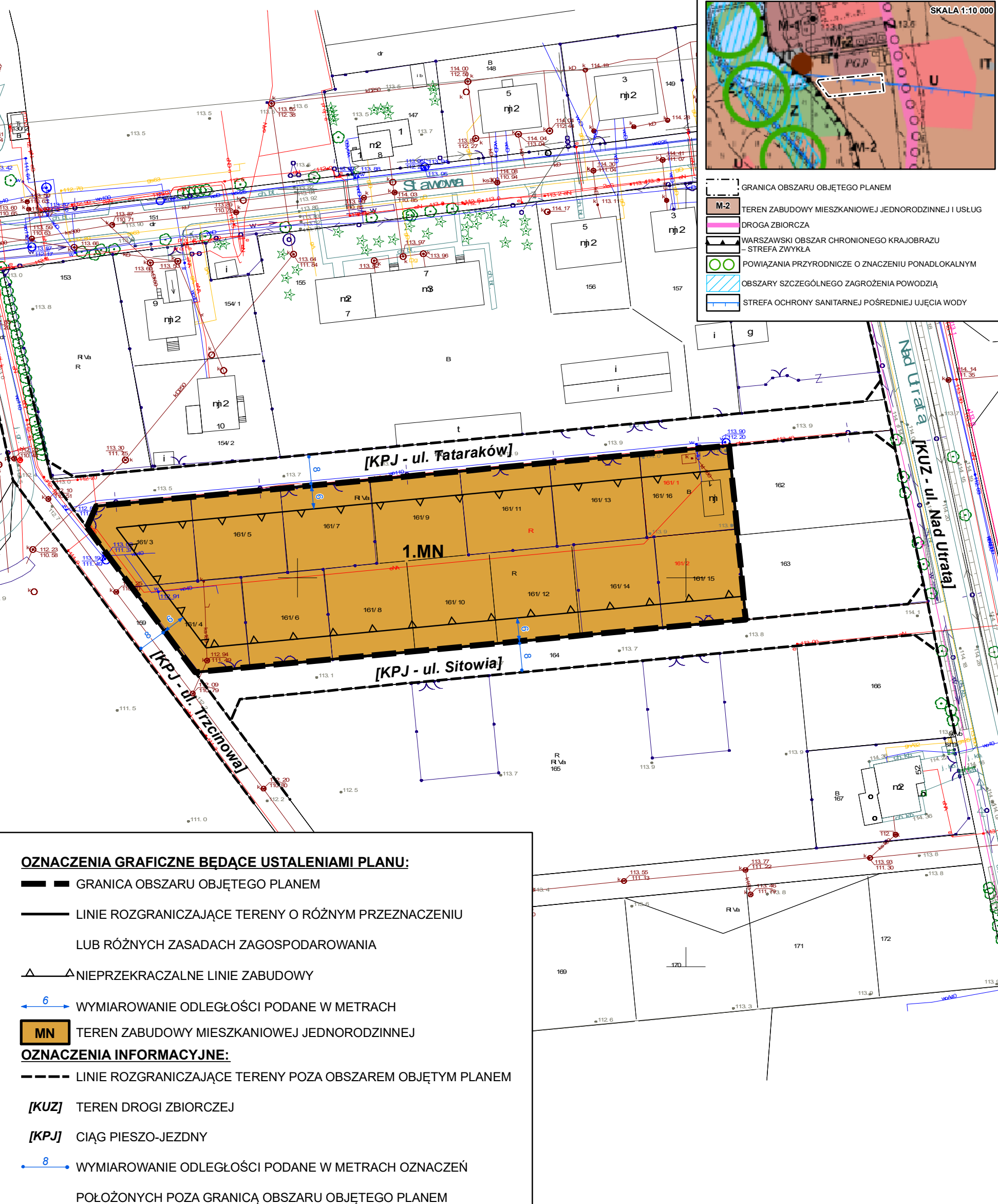
**ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LXXIII.954.2023
RADY GMINY NADARZYN
z dnia 30 sierpnia 2023 r.**

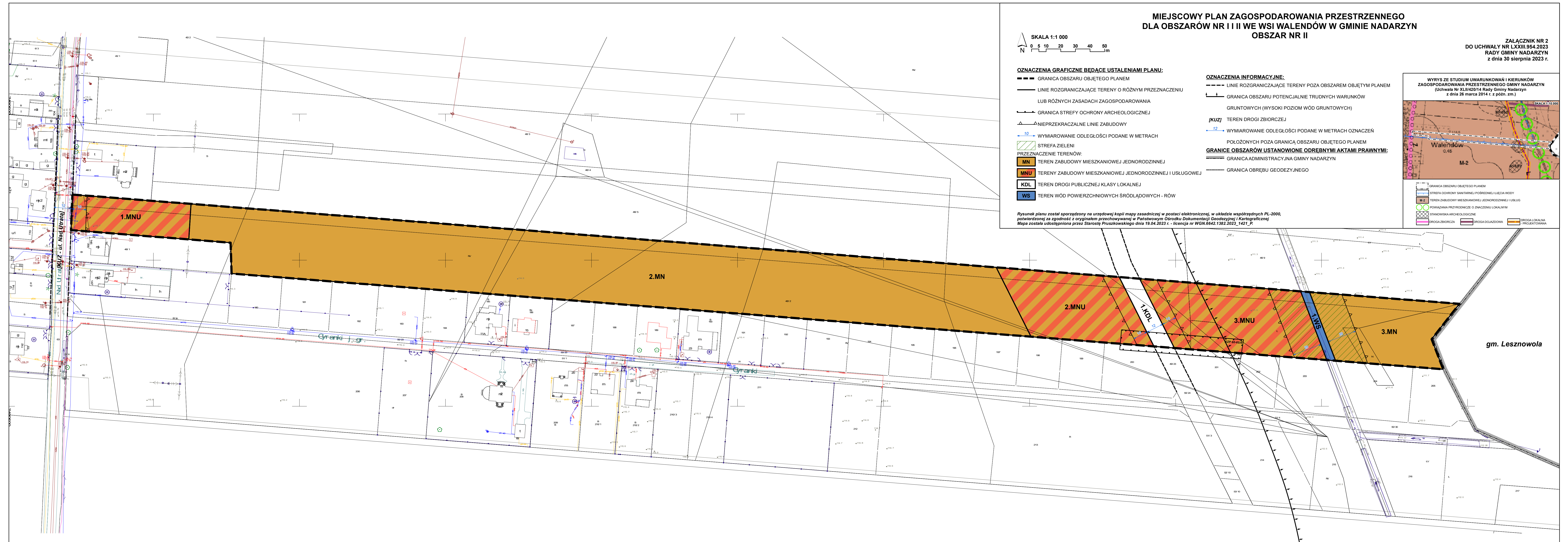
SKALA 1:1 000

0 5 10 20 30 40 50 m

Rysunek planu został sporządzony na urzędowej kopii mapy zasadniczej w postaci elektronicznej, w układzie współrzędnych PL-2000, potwierdzonej za zgodność z oryginałem przechowywanej w Państwowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej. Mapa została udostępniona przez Starostę Pruszkowskiego dnia 19.04.2023 r. - licencja nr WGN.6642.1382.2023_1421_P.

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY NADARZYN
(Uchwała Nr XLII/420/14 Rady Gminy Nadarzyn
z dnia 26 marca 2014 r. z późn. zm.)**





Załącznik nr 3
do Uchwały Nr LXXIII.954.2023
Rady Gminy Nadarzyn
z dnia 30 sierpnia 2023r.

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 2023 r. poz. 977) Rada Gminy Nadarzyn rozstrzyga co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej określone w planie obejmują w szczególności sprawy: gminnych dróg, wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, utrzymania czystości i porządku, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

§ 2. Określa się sposób realizacji inwestycji wskazanych w par. 1:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska, finansach publicznych;
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w par. 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w przepisach odrębnych z zakresu prawa ochrony środowiska, o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w par. 1 realizowane będą w sposób określony w przepisach odrębnych z zakresu prawa energetycznego.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w planie podlega przepisom odrębnym z zakresu finansów publicznych.

§ 4.1. Zadania w zakresie budowy dróg gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie przepisów z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków, ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń sieci wodociągowo-kanalizacyjnej lub w oparciu o budżet gminy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów z zakresu Prawa energetycznego.

Załącznik nr 4
do uchwały Nr LXXIII.954.2023
Rady Gminy Nadarzyn
z dnia 30 sierpnia 2023r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977) Rada Gminy Nadarzyn rozstrzyga w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionej przez Wójta uwagi wniesionej do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu:

Lp.	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Nadarzyn w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Nadarzyn w sprawie rozpatrzenia uwagi	Uwagi
1.	12.06.2023	osoba fizyczna	Wnoszą o możliwość: 1. płaskiego dachu na budynku jednorodzinnym, 2. przydomowej, ekologicznej oczyszczalni ścieków, gdy nie ma dostępnej kanalizacji w drodze, 3. ciemnej elewacji (czarnej, grafitowej) jak to ma miejsce w pobliskim osiedlu domów „Ogrody Walendów”.	dz. nr ew. 161/9 i 161/11 obręb Walendów	1MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1. Projekt planu dopuszcza dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° (par. 16 pkt 3 lit. g). 2. Projekt planu ustala „w razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszczenie tymczasowego gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenie działki budowlanej lub budowę przydomowej oczyszczalni ścieków” (par. 12 pkt 4 lit b). Projekt planu ustala „kolorystykę elewacji zewnętrznych o niskim nasyceniu barw albo naturalną kolorystykę wynikającą ze stosowania na elewacji materiałów takich jak: drewno, cegła, kamień, szkło, blacha” (par. 7 pkt 5 lit. c).	Uwaga nieuwzględniona w całości	Uwaga nieuwzględniona w całości	Uwagi nr 1 i 2 są bezzasadne, ponieważ wyłożony do publicznego wglądu projekt planu wprowadza już możliwość lokalizacji dachów płaskich na budynkach jednorodzinnych oraz przydomowych oczyszczalniach ścieków w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej. Uwaga nr 3 jest nieuwzględniona ze względu na: - wpływ ciemnej elewacji na klimat lokalny poprzez nadmierne nagrzewanie się w porze dziennej i oddawanie zgromadzonego ciepła w nocy, zwiększając tym temperaturę otoczenia, - brak nawiązania do lokalnej architektury.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr LXXIII.954.2023

Rady Gminy Nadarzyn

z dnia 30 sierpnia 2023 r.

Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę