**Uchwała Nr ........................**

**Rady Gminy Nadarzyn**

z dnia ...................................

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego   
dla Obszarów Nr I-IV położonych we wsi Szamoty 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, 1463, 1688) 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 z późn. zm.[[1]](#footnote-1)), w związku z Uchwałą Nr LXVIII.894.2023 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Obszarów Nr I-IV położonych we wsi Szamoty w Gminie Nadarzyn 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. uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Obszarów Nr I-IV położonych we wsi Szamoty w Gminie Nadarzyn, zwany dalej planem.

1. Plan obejmuje cztery obszary, których granice zostały wyznaczone na załącznikach nr 1-4 do uchwały:
2. obszar Nr I – obejmuje część działki nr ew. 25 obręb Szamoty;
3. obszar Nr II – obejmuje część działki nr ew. 33 obręb Szamoty;
4. obszar Nr III – obejmuje część działki nr ew. 66 obręb Szamoty
5. obszar Nr IV – obejmuje część działki nr ew. 4 obręb Szamoty.
6. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:
7. rysunki planu w skali 1:1 000, stanowiące:
8. załącznik nr 1 – dla obszaru Nr I,
9. załącznik nr 2 – dla obszaru Nr II;
10. załącznik nr 3 – dla obszaru Nr III
11. załącznik nr 4 – dla obszaru Nr IV.
12. rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 5;
13. rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 6;
14. 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 7.

**§ 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. granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
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. granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego;
13. kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
14. minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
15. W planie nie ustala się:
16. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
17. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
18. granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§ 3.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar objęty planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu i określoną ustaleniami tekstu planu linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu; linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków wysuniętych poza obrys nie więcej niż 2 m, schodów prowadzących do budynków, pochylni i podjazdów dla niepełnosprawnych, o ile nie wykraczają poza granicę obszaru objętego planem;
3. **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu linią rozgraniczającą fragment obszaru planu, dla którego ustalono przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, symbol literowy określa przeznaczenie terenu, a cyfra kolejny numer terenu;
4. **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu pod funkcje (klasy), których udział w zagospodarowaniu lub zabudowie jest jedyny lub przeważający na działce budowlanej; w przypadku ustalenia przeznaczenia terenu pod więcej niż jedną funkcję (klasę) dopuszcza się możliwość realizacji tych funkcji (klas) łącznie lub zamiennie;
5. **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo udział terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
6. **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;
7. **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. nieprzekraczalne linie zabudowy;
4. wymiarowanie odległości podane w metrach;
5. strefa zieleni;
6. 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 lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN-U**;
3. teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;
4. teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;
5. teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
6. teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN**.

**§ 7. Zasady ochrony, kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu**:

1. ustala się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
2. 10 m od linii rozgraniczających tereny dróg zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ (ul. Nadarzyńska) i 2KDZ (ul. Wschodnia),
3. 10 m od linii rozgraniczającej od strony drogi zbiorczej, położonej poza granicą obszaru objętego planem, oznaczonej na rysunku planu symbolem informacyjnym *[KDZ – ul. Nadarzyńska]*,
4. 6 m od linii rozgraniczającej terenu drogi dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD ( ul. Sportowa),
5. 10 m od linii rozgraniczających tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS i 3WS;
6. dla nieprzekraczalnych linii zabudowy, nie wymienionych w pkt 1, ustala się odległość od linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
7. ustala się maksymalną wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
8. ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
9. przepisu pkt 4 nie stosuje się w przypadku:
10. wydzielenia działki budowlanej, na której będzie zlokalizowana wyłącznie sieć, obiekt lub urządzenie infrastruktury technicznej,
11. wydzielenia drogi;
12. w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:
13. 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,
14. ustalenie, o którym mowa w lit. a nie dotyczy dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację,
15. kolorystykę elewacji zewnętrznych o niskim nasyceniu barw z wyjątkiem akcentów architektonicznych albo naturalną kolorystykę wynikającą ze stosowania na elewacji materiałów takich jak: drewno, cegła, kamień, szkło.

**§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1. część obszaru objętego planem Nr II i III znajduje się w granicach strefy „zwykłej” Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, którego granice wskazano oznaczeniem informacyjnym na rysunku planu;
2. w granicach obszaru, o którym mowa w pkt 1 obowiązują nakazy, zakazy i dopuszczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
3. zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
4. 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;
5. zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
6. w granicach obszaru objętego planem Nr I, II i IV znajdują się tereny wód śródlądowych powierzchniowych – rowy, oznaczone na rysunku planu symbolem WS, dla których obowiązują ustalenia szczegółowe dla terenów;
7. w granicach obszaru objętego planem występują urządzenia melioracji wodnych – rowy, nie wyznaczone na rysunku planu, dla których dopuszcza się:

przebudowę, zmianę przebiegu lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,

przebudowę polegającą na wykonaniu przepustu lub innego przekroju zamkniętego zgodnie z przepisami odrębnymi zakresu prawa wodnego,

realizację przejść i przejazdów;

1. w granicach obszaru objętego planem występują urządzenia melioracji wodnych – drenowania, dla których dopuszcza się przebudowę, zmianę przebiegu lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
2. ustala się klasyfikację terenów pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku w rozumieniu przepisów odrębnych:
3. terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
4. terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN-U jako terenów mieszkaniowo-usługowych.

**§ 9. 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:
3. minimalne powierzchnie działek jak dla nowo wydzielonych działek budowlanych, które zostały określone w Rozdziale 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów,
4. szerokość frontu działki nie mniejszą niż:

* 18 m – dla jednego budynku jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej,
* 12 m – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
* 9 m dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej,
* 20 m – dla zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej realizowanej na jednej działce budowlanej,

1. kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 600-1200;
2. 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.

**§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

1. zewnętrzne powiązania komunikacyjne obszaru objętego ustaleniami planu zapewniają:
2. na obszarze Nr I i II droga zbiorcza (ul. Nadarzyńska), oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDZ oraz symbolem informacyjnym *[KUZ]*,
3. na obszarze Nr III droga zbiorcza (ul. Wschodnia), oznaczona na rysunku planu symbolem 2KDZ oraz symbolem informacyjnym *[KUZ]*,
4. na obszarze Nr IV – droga dojazdowa (ul Sportowa), oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDD oraz symbolem informacyjnym *[KUD]*;
5. obsługę w zakresie komunikacji dla terenów zapewniają drogi wymienione w pkt 1;
6. 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;
7. na skrzyżowaniach dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 3, z drogami wewnętrznymi lub drogami publicznymi ustala się realizację narożnych ścięć o wymiarach nie mniejszych niż 5 m x 5 m;
8. 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;
9. stanowiska postojowe należy realizować na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, w liczbie wynikającej z następujących wskaźników:
10. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny i na każdy lokal usługowy,
11. dla usług handlu – nie mniej niż 3 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m2 powierzchni użytkowej,
12. dla usług biurowo-administracyjnych – nie mniej niż 25 stanowisk postojowych na 1 000 m2 powierzchni użytkowej,
13. dla usług zdrowia – nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na 100 m2 powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na 1 gabinet,
14. dla usług oświaty – nie mniej niż 5 stanowisk postojowych na 10 zatrudnionych,
15. dla usług gastronomicznych – nie mniej niż 35 stanowisk postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
16. dla usług nie wymienionych w pkt b-f nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na każde 100 m2 powierzchni użytkowej;
17. 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.

**§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**

1. powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym zapewniają istniejące sieci infrastruktury technicznej;
2. dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę oraz rozbudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem;
3. w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
4. zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
5. na obszarach Nr III i IV dopuszcza się, do czasu realizacji sieci wodociągowej, tymczasowe zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody,
6. przekrój przewodów sieci wodociągowej nie mniejszy niż ø 32 mm,
7. zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
8. w zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych** ustala się:
9. docelowo odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacyjnej,
10. w razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszczenie tymczasowego gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenie działki budowlanej lub budowy przydomowej oczyszczalni ścieków; nie dotyczy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,
11. przekrój przewodów sieci kanalizacyjnej nie mniejszy niż ø 32 mm,
12. zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
13. w zakresie **gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi** ustala się:
14. obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych, istniejących rowów lub do systemu kanalizacji deszczowej,
15. nakaz stosowania rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych i roztopowych z powierzchni działki budowlanej, w szczególności opartych na infiltracji i/lub retencji,
16. przekrój przewodów sieci kanalizacji deszczowej nie mniejszy niż ø 32 mm,
17. możliwość wykorzystania, gromadzonych w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;
18. w zakresie **zasilania w energię elektryczną** ustala się:
19. zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
20. dopuszczenie lokalizacji urządzeń kogeneracji i trigeneracji oraz wykorzystania odnawialnych źródeł energii na potrzeby wytwarzania energii elektrycznej,
21. zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji;
22. w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
23. zaopatrzenie z sieci gazowej, baterii butli lub zbiorników stałych gazu płynnego,
24. dopuszcza się wykorzystanie gazu w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracyjnych i trigeneracyjnych,
25. przekrój przewodów sieci gazowej nie mniejszy niż ø 32 mm;
26. w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
    1. 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,
    2. przekrój przewodów sieci ciepłowniczej nie mniejszy niż ø 32 mm,
    3. dopuszczenie korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów,
    4. dopuszczenie lokalizacji urządzeń kogeneracji i trigeneracji oraz wykorzystanie odnawialnych źródeł energii na potrzeby wytwarzania energii cieplnej;
27. 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;
28. w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się gromadzenie i selekcję odpadów na nieruchomości w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – ustala sięmożliwość użytkowania terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

**§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1. na obszarach Nr II i III wskazuje się na rysunku planu obszar szczególnego zagrożenia powodzią:
2. obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
3. obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
4. w granicach obszaru, o którym mowa w pkt 1 obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;
5. w granicach obszaru, o którym mowa w pkt 1 ustala się:
6. zakaz gromadzenia ścieków,
7. wysokość usytuowania poziomu posadzki najniższej kondygnacji obiektu budowlanego nie mniejszą niż 113,7 m n.p.m.

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

* 1. o znaczeniu powiatowym – tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;
  2. o znaczeniu gminnym – teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD.

**§ 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 MN-U;
3. 0% dla terenów oznaczonych symbolami KDZ, KDD, WS i ZN.

**Rozdział 3**

**Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 16.** Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**,oznaczonego na rysunku planu symbolami **1MN** ustala się:

1. przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
3. budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące, w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej,
4. dopuszczalna lokalizacja jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
5. dopuszczalna lokalizacja nie więcej niż 8 budynków w jednym ciągu zabudowy szeregowej,
6. dopuszczalne wolno stojące garaże i budynki gospodarcze o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m2,
7. dopuszczalne wiaty o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m2,
8. dopuszczalne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
9. dopuszczalne parkingi i drogi wewnętrzne,
10. wyznaczono na rysunku planu strefę zieleni, w granicach której obowiązuje:

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

1. zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
2. linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
3. maksymalna wysokość zabudowy:

* budynki mieszkalne jednorodzinne z dachami o kącie nachylenia połaci do 12° nie większa niż 7 m,
* budynki mieszkalne jednorodzinne z dachami o kącie nachylenia połaci od 13° do 45° nie większa niż 9 m,
* pozostałe obiekty nie większa niż 6 m,

1. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 50%,
2. maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40%,
3. minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
4. maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,8,
5. dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
6. kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z par. 7 pkt 6;
7. powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż:
8. 1 000 m2 dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej,
9. 500 m2 dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
10. 250 m2 dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej.

**§ 17.** Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**,oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MN**, **3MN**, **4MN** i **5MN** ustala się:

1. przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
3. budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej,
4. dopuszczalna lokalizacja jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
5. dopuszczalne wolno stojące garaże i budynki gospodarcze o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m2,
6. dopuszczalne wiaty o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m2,
7. dopuszczalne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
8. dopuszczalne parkingi i drogi wewnętrzne,
9. na fragmentach terenów 2MN i 3MN położonych w granicach strefy „zwykłej” Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2,
10. na fragmentach terenów 2MN i 3MN występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 13,
11. wyznaczono na rysunku planu strefę zieleni, w granicach której obowiązuje:

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

1. zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
2. linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1 i 2,
3. maksymalna wysokość zabudowy:

* budynki mieszkalne jednorodzinne z dachami o kącie nachylenia połaci do 12° nie większa niż 7 m,
* budynki mieszkalne jednorodzinne z dachami o kącie nachylenia połaci od 13° do 45° nie większa niż 9 m,
* pozostałe obiekty nie większa niż 6 m,

1. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej położonej:

* w całości lub w części w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu 70%,
* poza granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu 50%,

1. maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej położonej:

* w całości lub w części w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu 25%,
* poza granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu 40%,

1. minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
2. maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,6,
3. dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
4. kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z par. 7 pkt 6;
5. powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż:
6. 1 000 m2 dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej położonego poza granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
7. 1 500 m2 dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej położonego w całości lub w części w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
8. 500 m2 dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej położonego poza granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
9. 750 m2 dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej położonego w całości lub w części w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

1. przeznaczenie terenu:
2. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
3. zabudowa usługowa;
4. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
5. budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące, w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej,
6. dopuszczalna lokalizacja jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
7. dopuszczalna lokalizacja nie więcej niż 8 budynków w jednym ciągu zabudowy szeregowej,
8. budynki usługowe wolno stojące lub wydzielony lokal usługowy w budynku mieszkalnym,
9. zakaz lokalizacji usług handlu paliwami i gazem,
10. dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wydzielonego lokalu usług handlu w budynku mieszkalnym nie większa niż 100 m2,
11. dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wolno stojących usług handlu nie większa niż 500 m2,
12. dopuszczalne wolno stojące garaże i budynki gospodarcze o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m2,
13. dopuszczalne wiaty o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m2,
14. dopuszczalne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
15. dopuszczalne parkingi i drogi wewnętrzne,
16. wyznaczono na rysunku planu strefę zieleni, w granicach której obowiązuje:

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

1. zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
2. linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
3. maksymalna wysokość zabudowy:

* budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe nie większa niż 9 m,
* pozostałe obiekty nie większa niż 6 m,

1. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40%,
2. maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 50%,
3. minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
4. maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,8,
5. dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
6. kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z par. 7 pkt 6;
7. powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż:
8. 1 000 m2 dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej,
9. 500 m2 dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
10. 250 m2 dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej,
11. 3 000 m2 dla zabudowy usługowej,
12. 3 000 m2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej realizowanej na jednej działce budowlanej.

**§ 19.** Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług**,oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MN-U**, **3MN-U** i **4MN-U** ustala się:

1. przeznaczenie terenu:
2. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
3. zabudowa usługowa;
4. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
5. budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej,
6. dopuszczalna lokalizacja jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
7. budynki usługowe wolno stojące lub wydzielony lokal usługowy w budynku mieszkalnym,
8. zakaz lokalizacji usług handlu paliwami i gazem,
9. dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wydzielonego lokalu usług handlu w budynku mieszkalnym nie większa niż 100 m2,
10. dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wolno stojących usług handlu nie większa niż 500 m2,
11. dopuszczalne wolno stojące garaże i budynki gospodarcze o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m2,
12. dopuszczalne wiaty o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m2,
13. dopuszczalne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
14. dopuszczalne parkingi i drogi wewnętrzne;
15. zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
16. linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
17. maksymalna wysokość zabudowy:

* budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe nie większa niż 9 m,
* pozostałe obiekty nie większa niż 6 m,

1. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40%,
2. maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 50%,
3. minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
4. maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,8,
5. dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
6. kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z par. 7 pkt 6;
7. powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż:
8. 1 000 m2 dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej,
9. 500 m2 dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
10. 3 000 m2 dla zabudowy usługowej,
11. 3 000 m2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej realizowanej na jednej działce budowlanej.

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

1. przeznaczenie terenu – droga zbiorcza;
2. dopuszczalna lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni;
3. zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Symbol terenu** | **Nazwa drogi - informacja** | **Projektowana szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających w granicach planu** |
| 1. | 1KDZ | ul. Nadarzyńska | 7 m zgodnie z rysunkiem planu – fragment istniejącej drogi wraz z poszerzeniem |
| 2. | 2KDZ | ul. Wschodnia | 7,5 m zgodnie z rysunkiem planu – poszerzenie istniejącej drogi |

**§ 21.** Dla **terenu drogi dojazdowej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się:

1. przeznaczenie terenu – droga dojazdowa;
2. dopuszczalna lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni;
3. zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Symbol terenu** | **Nazwa drogi - informacja** | **Projektowana szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających w granicach planu** |
| 1. | 1KDD | ul. Sportowa | 1 m zgodnie z rysunkiem planu – poszerzenie istniejącej drogi |

**§ 22.** Dla **terenów wód powierzchniowych śródlądowych**,oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS**, **2WS** i **3WS** ustala się:

1. przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe śródlądowe – rowy;
2. dopuszczalna lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
3. położenie fragmentu terenu oznaczonego symbolem 2WS w granicach strefy „zwykłej” Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2;
4. zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
5. dopuszczalna budowa, odbudowa, rozbudowa i przebudowa urządzeń wodnych i budowli hydrotechnicznych,
6. dopuszczalna realizacja przejść i przejazdów przez teren,
7. dopuszczalna przebudowa polegająca na wykonaniu przepustu lub innego przekroju zamkniętego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

**§ 23.** Dla **terenu zieleni naturalnej**,oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZN** ustala się:

1. przeznaczenie terenu – zieleń naturalna;
2. dopuszczalna lokalizacja sieci, urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych;
3. położenie w granicach strefy „zwykłej” Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2;
4. na fragmencie terenu występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 13;
5. zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
6. zakaz zabudowy z wyjątkiem budowy sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych oraz zbiorników retencyjnych,
7. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 95%.

**Rozdział 4**

**Przepisy końcowe**

**§ 24.**Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia:

1. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Walendów i Szamoty w gminie Nadarzyn przyjętego Uchwałą Nr XXXVIII/649/2005 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 22 czerwca 2005 r.;
2. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Walendów i Szamoty w gminie Nadarzyn przyjętego Uchwałą Nr XLII/688/2005 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 13 listopada 2005 r.

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

**§ 26.**Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

Załącznik nr 5

do uchwały Nr ………

Rady Gminy Nadarzyn

z dnia …….……….. r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) 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 cieplną 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 6

do uchwały Nr ………

Rady Gminy Nadarzyn

z dnia …….……….. r.

**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 z późn. zm.) Rada Gminy Nadarzyn rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** W wyznaczonym terminie składania uwag tj. do dnia 3 stycznia 2024 r. podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 27 listopada 2023 r. do 19 grudnia 2023 r. wpłynęła jedna uwaga.

2. Uwaga, o której mowa w ust. 1, została uwzględniona przez Wójta Gminy Nadarzyn.

**§ 2.** W związku z brakiem nieuwzględnionych uwag nie zaszła konieczność ich rozpatrzenia przez Radę Gminy Nadarzyn.

Załącznik nr 7

do uchwały Nr ………

Rady Gminy Nadarzyn

z dnia …….……….. r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy   
z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym   
(t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.)   
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

1. Zmiany tekstu jednolitego ogłoszone w Dz.U. z 2023r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739 [↑](#footnote-ref-1)