RADA GMINY NADARZYN
(dziewiątej kadencji)
ul. Mszczonowska 24
05-830 Nadarzyn
tel. 22 729 81 94 w. 176 i 179

UCHWAŁA Nr VII.140.2024
RADY GMINY NADARZYN
z dnia 27 listopada 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Szamoty w Gminie Nadarzyn

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465, 1572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r., poz. 1130), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), w związku z Uchwałą Nr L.608.2018 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Szamoty w Gminie Nadarzyn, stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Szamoty w Gminie Nadarzyn 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. oraz Uchwałą Nr LXVII.874.2023 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 1 marca 2023 r., Rada Gminy Nadarzyn uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Szamoty w Gminie Nadarzyn, zwany dalej planem, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załączniki nr 1, 2 i 3 do uchwały, na który składają się:
1) Obszar I – działki nr ew. 31/2, 32/1;
2) Obszar II – działka nr ew. 36/2;
3) Obszar III – działki nr ew. 5,6.

2. Integralnymi częściami uchwały są:
1) rysunek planu sporządzony na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego – stanowiący załączniki nr 1, 2 i 3;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – stanowiące załącznik nr 4;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finasowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 5;
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

RADA GMINY NADARZYN
(dziewiątej kadencji)
ul. Mszczonowska 24
05-830 Nadarzyn
tel. 22 729 81 94 w. 1761 179

z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - stanowiące załącznik nr 6.

§ 2. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
5) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
6) wymiary w metrach;
7) pas technologiczny do utrzymania rzeki;
8) przeznaczenia terenów oznaczone symbolami terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu maja charakter informacyjny.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **minimalnej szerokości frontu działki** – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi, z której następuje główny wjazd na działkę, liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą drogi;
2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu i określoną ustaleniami tekstu planu linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość ścian budynku od linii rozgraniczającej terenu, przy czym linia ta nie dotyczy:
   a) balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, wysuniętych poza obrys nie więcej niż 2 m, schodów prowadzących do budynku, pochylni i podjazdów dla niepełnosprawnych, o ile nie wykraczają poza granicę obszaru objętego planem,
   b) obiektów do czasowego gromadzenia odpadów,
   c) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
3) **pas technologiczny do utrzymania rzeki** – należy przez to rozumieć oznaczony na rysunku planu pas terenu, w obrębie którego obowiązują ograniczenia w jego zagospodarowaniu i użytkowaniu związane z zapewnieniem dostępu do rzeki dla służb wykonujących prace konserwacyjne, w tym zakaz lokalizowania obiektów utrudniających dostęp do rzeki;
4) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony cyfrowo-literowym symbolem terenu;
5) **zabudowie usługowej nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć zabudowę związaną z prowadzeniem nieuciążliwej działalności niepolegającej na wytwarzaniu dóbr metodami przemysłowymi, która zgodnie z przepisami odrębnymi nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem lub lokalem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;

RADA GMINY NADARZYN
(dziewiątej kadencji)
ul. Mszczonowska 24
05-830 Nadarzyn
tel. 22 729 81 94 w. 176 i 179

6) **wiacie** – należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, posiada dach podparty słupami, a nie posiada ścian.

Rozdział 2
Przeznaczenia terenów w planie

§ 4. 1. Każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały identyfikatorem cyfrowo-literowym, tzw. „symbolem terenu", w którym litery oznaczają przeznaczenie terenu, a występujące przed nimi cyfry oznaczają numer kolejnego terenu.

2. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem **MN**;
2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nieuciążliwej – oznaczone symbolem **MN/U**;
3) tereny rolnicze – oznaczone symbolem **R**;
4) teren zieleni nieurządzonej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – oznaczony symbolem **ZR/ZZ**;
5) tereny zieleni w obszarze chronionego krajobrazu – oznaczony symbolem **ZN**;
6) teren zieleni w obszarze chronionego krajobrazu oraz w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – oznaczony symbolem **ZN/ZZ**;
7) tereny drogi publicznej klasy zbiorczej – oznaczone symbolem **KDZ**.
8) teren drogi wewnętrznej – oznaczony symbolem **KDW**.

3. Dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziałach 2 – 12 oraz ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 13 planu.

4. Ustala się linie rozgraniczające drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ, jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział 3
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) kolorystyka i forma elewacji:
   a) kolorystyka ścian tynkowanych w barwach stonowanych w odcieniach białego, kremowego, beżu, szarości, zieleni oliwkowej oraz zgaszonej żółci,
   b) kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru, przy czym w zabudowie istniejącej należy przyjąć kolorystykę dominującą na działce budowlanej,
   c) kolorystyka zabudowy w formie bliźniaczej musi być jednakowa dla obu budynków,
   d) zakazuje się stosowania na elewacjach blach trapezowych i falistych,
   e) dopuszcza się stosowanie na elewacjach materiałów takich jak: drewno lub jego imitacja w naturalnych kolorach drewna, cegła klinkierowa lub licowa, kamień, szkło, blacha płaska, okładziny ceramiczne;
2) dachy:
   a) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,
   b) pokrycie dachów – dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich do 12°,

RADA GMINY NADARZYN
(dziewiątej kadencji)
ul. Mszczonowska
05-830 Nadarzyn
tel. 22 729 81 94

c) ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich do 12°,
d) dla zabudowy w formie bliźniaczej ustala się tożsamy rodzaj i kolor pokrycia dachowego dla obu budynków (segmentów), przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich do 12°,
e) poziom górnej krawędzi elewacji frontowej przy dachach płaskich, a przy dachach stromych poziom kalenicy głównych połaci dachu musi być tożsamy dla obu budynków (segmentów) w zabudowie bliźniaczej,
f) ustalenia lit. b i c nie dotyczą dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację,
g) dopuszcza się stosowanie na dachach rozwiązań technicznych wytwarzających energię elektryczną z promieniowania słonecznego z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.

Rozdział 4
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

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

1) zakaz lokalizacji:
   a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
   b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem:
   – dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
   – obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych planem,
   c) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia,
   d) usług konfliktowych w stosunku do zabudowy mieszkaniowej oraz usług stwarzających zagrożenie dla zdrowia ludzi, w tym składowisk opału i odpadów oraz handlu hurtowego;
2) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:
   a) dla terenów oznaczonych symbolem **MN** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) dla terenów oznaczonych symbolem **MN/U** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
3) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
   a) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi,
   b) realizację zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający

RADA GMINY NADARZYN
(dziewiątej kadencji)
ul. Mszczonowska 24
05-830 Nadarzyn
tel. 22 729 81 94

standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;

5) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej:
   a) na terenach oznaczonych symbolem MN wyłącznie jako infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych,
   b) na terenach oznaczonych symbolem MN/U wyłącznie na budynkach na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m.

Rozdział 5
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 7. Ustala się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu poprzez określenie:

1) maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
2) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
3) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
4) maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
5) maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
6) minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 11;
7) linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;
8) rodzaju, kolorystyki i spadku dachu zgodnie z Rozdziałem 3 planu;
9) kolorystyki i typów elewacji zgodnie z Rozdziałem 3 planu.

Rozdział 6
Granice i sposoby 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

§ 8. 1. Ustala się następujące zasady dotyczące granic i sposobu zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1) ustala się granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, zgodnie z rysunkiem planu;
2) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w pkt 1 obowiązują zakazy, nakazy i dopuszczenia regulowane przepisami odrębnymi;
3) wskazuje się na rysunku planu granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Obszar Nr I);
4) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

2. Na obszarach występowania urządzeń melioracji wodnych wskazanych na rysunku planu znajdują się sieci drenarskie ujęte w ewidencji melioracji wodnych – dopuszcza się przebudowę i modernizacje urządzeń melioracji wodnych na potrzeby odwadniania terenu

RADA GMINY NADARZYN
(dziewiąta)
ul. Mszczonowska 24
05-830 Nadarzyn
tel. 22 729 81 94 w. 176 i 179

budowlanego, a także ich likwidację, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

Rozdział 7
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 9. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki:
   a) dla terenów oznaczonych symbolem MN:
   – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1000 m^2,
   – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 500 m^2,
   b) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U:
   – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1000 m^2,
   – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 500 m^2,
   – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową w oddzielnych budynkach – 3000 m^2,
   – dla zabudowy usługowej – 3000 m^2;
2) minimalna szerokość frontu działki:
   a) dla terenów oznaczonych symbolem MN – 20 m,
   b) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U:
   – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 20 m,
   – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową w oddzielnych budynkach – 50 m,
   – dla zabudowy usługowej – 50 m;
3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę – od 60° do 120°.

2. W granicach obszaru objętego niniejszym planem nie ustala się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 10. 1. Ustala się zakaz zabudowy na terenach oznaczonych symbolem R.

2. Ustala się zakaz realizacji budynków na terenach oznaczonych symbolami ZR/ZZ, ZN i ZN/ZZ.

3. Ustala się pas technologiczny do utrzymania rzeki, zgodnie z rysunkiem planu, w którym ustala się zakaz lokalizowania obiektów utrudniających dostęp do rzeki.

Rozdział 9
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) zewnętrzne powiązania komunikacyjne oraz obsługę komunikacyjną terenów zapewniają:

RADA GMINY NADARZYN
(dziewiątej kadencji)
ul. Mszczonowska 24
05-830 Nadarzyn
tel. 22 729 81

a) Obszaru Nr I – droga publiczna klasy zbiorczej oznaczona symbolem 1.KDZ (ul. Nadarzyńska, częściowo położona poza granicami planu),
b) Obszaru Nr II – droga publiczna klasy lokalnej położona poza granicami planu oznaczona symbolem informacyjnym – ulica Dworska [KUL],
c) Obszaru Nr III – droga wewnętrzna oznaczona symbolem 1.KDW;

2) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi;
3) dopuszcza się zapewnienie obsługi komunikacyjnej działek budowlanych drogami wewnętrznymi niewyznaczonymi na rysunku planu 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 ścięć o wymiarach nie mniejszych niż 5 m x 5 m;
5) w przypadku lokalizacji nieprzelotowej drogi wewnętrznej, o której mowa w pkt 4, dłuższej 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) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych ciągami komunikacyjnymi położonymi poza granicami planu.

2. Dla potrzeb obsługi komunikacyjnej obiektów budowlanych dopuszczonych niniejszym planem należy zapewnić miejsca do parkowania samochodów osobowych (stanowiska postojowe) według następujących wskaźników:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny;
2) dla usług handlu minimum 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej lokalu użytkowego;
3) dla usług biurowo - administracyjnych minimum 25 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej lokalu użytkowego;
4) dla usług finansowych minimum 4 miejsca do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej lokalu użytkowego;
5) dla usług zdrowia minimum 2 miejsca do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej lokalu użytkowego i minimum 2 miejsca na 1 gabinet lekarski;
6) dla usług oświaty minimum 5 miejsc do parkowania na 10 zatrudnionych (stałych stanowisk pracy);
7) dla usług kultury minimum 2 miejsca do parkowania na 10 użytkowników jednocześnie;
8) dla usług gastronomicznych minimum 35 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumpcyjnych;
9) dla obiektów zbiorowego zamieszkania minimum 3 miejsca do parkowania na 100 łóżek;
10) dla usług sportu i rekreacji minimum 2 miejsca do parkowania na 10 użytkowników jednocześnie;
11) dla pozostałych usług minimum 5 miejsc do parkowania na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej lokalu użytkowego.

3. Realizacja miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

RADA GMINY NADARZYN
(dziewiąta kadencja)
ul. Mszczonowska 24
05-830 Nadarzyn
tel. 22 72 91 [illegible]

§ 12. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować:
   a) w liniach rozgraniczających dróg, na zasadach regulowanych 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, z zastrzeżeniem ust. 2;
2) zaopatrzenie w wodę:
   a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. d,
   b) nowo realizowana wodociągowa sieć rozdzielcza o minimalnej średnicy 32 mm,
   c) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   d) dopuszcza się zachowanie istniejących i realizację nowych indywidualnych ujęć wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   e) nowe ujęcia wody nie mogą stanowić przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi,
3) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
   a) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków poza obszarem planu, z zastrzeżeniem lit. c,
   b) nowo realizowane przewody sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy 50 mm,
   c) dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na ścieki oraz biologiczno-mechanicznych oczyszczalni ścieków, na warunkach regulowanych przepisami odrębnymi;
4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
   a) dla terenów drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ) oraz drogi wewnętrznej (KDW) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych,
   b) nowo realizowane przewody sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy 32 mm,
   c) dla pozostałych terenów dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, do ziemi oraz do zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych w granicach własnej działki, lub do rowów odwadniających na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
   d) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
   e) dopuszcza się wykorzystanie do celów gospodarczych i przeciwpożarowych wód opadowych i roztopowych gromadzonych w zbiornikach retencyjnych;
5) zaopatrzenie w gaz:
   a) zaopatrzenie w gaz z sieci istniejących i projektowanych,
   b) nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy 32 mm,
   c) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny;
6) zaopatrzenie w ciepło:

RADA GMINY NADARZYN
(dziewiątej kadencji)
ul. Mszczonowska 24
05-830 Nadarzyn
tel. 22 729 81 94 w. 136 i 179

a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych energią elektryczną lub z urządzeń o niskiej emisji zanieczyszczeń lub z odnawialnych źródeł energii, przy czym:
   - dopuszcza się lokalizację wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW, z zastrzeżeniem tiret trzecie,
   - dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł, innych niż wolnostojące, z zastrzeżeniem tiret trzecie,
   - zakazuje się lokalizacji instalacji wiatrowych o mocy zainstalowanej większej niż moc mikroinstalacji,

b) ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

7) zaopatrzenie w energię elektryczną:
   a) dla obszaru planu ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia,
   b) realizacja nowych sieci średniego i niskiego napięcia oraz przyłączy elektroenergetycznych wyłącznie jako sieci podziemne,
   c) zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł:
      - dopuszcza się lokalizację wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW, z zastrzeżeniem tiret trzecie,
      - dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł, innych niż wolnostojące, z zastrzeżeniem tiret trzecie,
      - zakazuje się lokalizacji instalacji wiatrowych o mocy zainstalowanej większej niż moc mikroinstalacji,
   d) realizacja stacji transformatorowych na warunkach określonych w ust. 2;

8) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:
   a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych,
   b) dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej ustala się realizację na warunkach określonych w § 6 pkt 5.

2. Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy lub na potrzeby obsługi terenów objętych planem, z wyłączeniem obiektów i sieci infrastruktury elektroenergetycznej wysokich napięć, gazowej wysokiego ciśnienia, ropociągów, itp., można realizować na każdym terenie z wyłączeniem terenów rolniczych oznaczonych symbolem R oraz z zastrzeżeniem § 10, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych następujących warunków:

1) maksymalna wysokość obiektów – 4 m,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 25 m^2.

3. W zakresie gospodarki odpadami ustala się - zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11

RADA GMINY NADARZYN
(dziedziniec ratusza)
ul. Mszczonowska 24
05-830 Nadarzyn
tel. 22 720 81 84 w. 176 i 179

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 13. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

1) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
2) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

Rozdział 12
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 14. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

1) dla terenu oznaczonego symbolem MN – 5%;
2) dla pozostałych terenów – 10%.

Rozdział 13
Ustalenia szczegółowe

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

1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,
   b) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
   c) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
   d) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych o maksymalnej, łącznej powierzchni zabudowy 100 m^2,
   e) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wyodrębnionego lokalu usług handlu w budynku mieszkalnym jednorodzinnym nie większa niż 100 m^2,
   f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
   g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
   h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
   i) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,02,
   j) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6,
   k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
      – budynki mieszkalne jednorodzinne – 3,
      – budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,
   l) maksymalna wysokość zabudowy:
      – budynki mieszkalne jednorodzinne – 12 m,
      – pozostałe budynki i budowle – 6 m,
   m) kolorystyka i forma elewacji zgodnie z § 5 pkt 1 planu,
   n) dachy zgodnie z § 5 pkt 2 planu;
3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

RADA GMINY NADARZYN
(dziewiątej kadencji)
ul. Mszczonowska 24
05-830 Nadarzyn
tel. 22 729 81 94 w. 1[illegible]

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1000 m^2,
b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 500 m^2 (dla pojedynczego budynku);

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 11;
5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 12.

§ 16. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nieuciążliwej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MN/U** i **2.MN/U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa nieuciążliwa;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,
   b) budynki usługowe w formie wolno stojącej,
   c) na terenie oznaczonym symbolem 1.MN/U, na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku usługowego, lub jednego budynku usługowego,
   d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub usługowego,
   e) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych o maksymalnej, łącznej powierzchni zabudowy 100 m^2,
   f) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wyodrębnionego lokalu usług handlu w budynku mieszkalnym jednorodzinnym nie większa niż 100 m^2,
   g) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wolno stojących usług handlu nie większa niż 500 m^2,
   h) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
   i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
   j) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
   k) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
   l) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8,
   m) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
      – budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe – 3,
      – budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,
   n) maksymalna wysokość zabudowy:
      – budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe – 12 m,
      – pozostałe budynki i budowle – 6 m,
   o) kolorystyka i forma elewacji zgodnie z § 5 pkt 1 planu,
   p) dachy zgodnie z § 5 pkt 2 planu;
3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1000 m^2,
   b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 500 m^2 (dla pojedynczego budynku),
   c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową w oddzielnych budynkach – 3000 m^2,

RADA GMINY KAMIONKA
(dziewiątej kadencji)
ul. Mszczonowska 24
05-825 Nadarzyn
tel. 22 729 81 94 w. 176 i 179

d) dla zabudowy usługowej – 3000 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 11;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 12.

§ 17. Dla terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.R** i **2.R** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) zakaz lokalizacji zabudowy,
   b) zakaz lokalizacji dróg oraz dojazdów do obsługi komunikacyjnej terenów oznaczonych symbolem MN.

§ 18. Dla terenu zieleni nieurządzonej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.ZR/ZZ** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zieleń nieurządzona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) zakaz lokalizacji budynków,
   b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 95%;
3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 11;
4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 12.

§ 19. Dla terenów zieleni w obszarze chronionego krajobrazu oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.ZN** i **2.ZN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zieleń w obszarze chronionego krajobrazu;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) zakaz lokalizacji budynków,
   b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 95%;
3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 11;
4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 12.

§ 20. Dla terenu zieleni w obszarze chronionego krajobrazu oraz w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.ZN/ZZ** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zieleń w obszarze chronionego krajobrazu oraz w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) zakaz lokalizacji budynków,
   b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 95%;
3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 11;
4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 12.

§ 21. Dla terenów drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.KDZ** i **2.KDZ** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej;
2) szerokość w liniach rozgraniczających:
   a) drogi oznaczonej symbolem 1.KDZ – w granicach planu od 0,2 m do 0,9 m, zgodnie z rysunkiem planu,

RADA GMINY NADARZYN
(dziewiątej kadencji)
ul. Mszczonowska 24
05-830 Nadarzyn
tel. 22 729 8[illegible]

b) drogi oznaczonej symbolem 2.KDZ – w granicach planu od 1,6 m do 1,8 m oraz lokalne poszerzenie w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;

3) zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem rozwiązań zapewniających dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami;

4) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 12.

§ 22. Dla terenu drogi wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KDW** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;

2) szerokość w liniach rozgraniczających – do 4,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) zasady zagospodarowania terenu - zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg;

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 12.

Rozdział 15
Postanowienia końcowe

§ 23. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nadarzyn.

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

3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Nadarzyn.

4. W granicach planu zgodnie z przepisami odrębnymi traci moc

1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Walendów i Szamoty w gminie Nadarzyn – Uchwała Nr XXXVIII/649/2005 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 22 czerwca 2005 roku, zmieniona Uchwałą Nr XXXI/272/2009 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 stycznia 2009 roku.

2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Walendów i Szamoty w gminie Nadarzyn – Uchwała Nr XLII/688/2005 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 23 listopada 2005 roku.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY NADARZYN
(dziewiątej kadencji)
Jacek Żukowski

RADA GMINY NADARZYN
(dziewiątej kadencji)
ul. Mszczonowska 24
05-830 Nadarzyn
tel. 22 729 81 94 w. 176 i 179

UZASADNIENIE
do UCHWAŁY Nr VII.140.2024
RADY GMINY NADARZYN
z dnia 27 listopada 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Szamoty w Gminie Nadarzyn

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy Nadarzyn w dniu 26 września 2018 r. podjęła Uchwałę Nr L.608.2018 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Szamoty w Gminie Nadarzyn.

Plan obejmuje trzy obszary o łącznej powierzchni około 4,4 ha, zlokalizowane we wsi Szamoty, we wschodniej części gminy Nadarzyn. Tereny te są objęte obowiązującym planami miejscowymi:

1) miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Walendów i Szamoty w gminie Nadarzyn – Uchwała Nr XXXVIII/649/2005 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 22 czerwca 2005 roku, zmieniona Uchwałą Nr XXXI/272/2009 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 29 stycznia 2009 r.;
2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Walendów i Szamoty w gminie Nadarzyn – Uchwała Nr XLII/688/2005 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 23 listopada 2005 roku.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn przyjętym Uchwałą Nr XLII/420/2014 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014 r., zmienionym Uchwałą Rady Gminy Nadarzyn Nr XXI.262.2016 z dnia 31 sierpnia 2016 r. oraz Uchwałą Nr LXVII.874.2023 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 1 marca 2023 r., obszar opracowania niemal w całości stanowi teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – symbol M-2, niewielka część Obszaru Nr I znajduje się w strefie zalewowej.

Przedmiotowy projekt planu uwzględnia i dostosowuje przeznaczenie obszaru opracowania do aktualnej polityki przestrzennej gminy wyrażonej w ww. Studium.

Mając na względzie powyższe, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza się, że przewidywane rozwiązania nie naruszają ustaleń studium.

Na potrzeby sporządzanego planu przeprowadzono wizję terenu objętego opracowaniem, inwentaryzację fotograficzną stanu istniejącego, przeanalizowano stan własności oraz poddano ocenie istniejące uwarunkowania, w tym ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe.

Przedmiotem ustaleń planu stosownie do uwarunkowań obszaru opracowania są następujące elementy:

1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

RADA GMINY NADARZYN
(dziewiątej kadencji)
ul. Ms[illegible] 24
05-830 Nadarzyn
tel. 22 72[illegible]

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu,
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów,
6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
10) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,
11) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,
12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych.

W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki, dobra kultury współczesnej, a także obszary osuwania się mas ziemnych i tereny górnicze. W przyjętym uchwałą nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. audycie krajobrazowym dla województwa mazowieckiego, obszar opracowania w większości znajduje się w krajobrazie wiejskim z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości (kod krajobrazu - 14-318.76-113), częściowo w krajobrazie podmiejskim i osadniczym o zróżnicowanej typologicznie i przestrzennie zabudowie nierolniczej na terenach wcześniej rolniczych (kod krajobrazu - 14-318.76-073), a niewielki fragment w krajobrazie podmiejskim i osadniczym - miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim (kod krajobrazu - 14-318.76-085). Dla ww. krajobrazów w audycie określono szereg wniosków i rekomendacji, które zostały uwzględnione w planie stosownie do jego zakresu i specyfiki obszaru. Obszar objęty planem nie znajduje się w granicach krajobrazów priorytetowych.

W planie wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nieuciążliwej, tereny rolnicze, teren zieleni nieurządzonej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zieleni w obszarze chronionego krajobrazu, teren zieleni w obszarze chronionego krajobrazu oraz w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny drogi publicznej klasy zbiorczej i teren drogi wewnętrznej. Przeznaczenia gruntów pod drogę wewnętrzną (1.KDW) dokonano na podstawie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze (decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 6 czerwca 2024 r., DNI.tr.602.129.2024).

Sporządzenie projektu planu zostało poprzedzone analizami stanu istniejącego zagospodarowania, stopnia wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną, oceną walorów architektonicznych i krajobrazowych, przeanalizowano także występowanie obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. Przeprowadzono analizę własności, aktualnego stanu prawnego nieruchomości objętych planem oraz potrzeb dysponentów terenu. Ponadto zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego oraz rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wnioski z powyższych analiz oraz zdefiniowane potrzeby mają swoje odzwierciedlenie w planie w postaci wskazanego układu funkcjonalnego oraz zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy. Ustalając przeznaczenie terenu Wójt

RADA GMINY NADARZYN
(dziewiątej kadencji)
ul. Mszczonowska 24
05-830 Nadarzyn
tel. 22 729 01 01, 22 729 01 179

Gminy Nadarzyn ważył interes publiczny i prywatny, w tym zgłaszane wnioski i uwagi. Sposób rozpatrzenia wniosków i uwag ma swoje odzwierciedlenie w dokumentach proceduralnych oraz załącznikach do uchwały. Plan uwzględnia wymogi art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), przez co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy.

Ustalenia planu respektują zasady uniwersalnego projektowania, stosownie do zakresu opracowania, w szczególności wyznaczonych przeznaczeń terenów.

W ramach przeprowadzonej procedury sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu, w której przeanalizowano sposób uwzględnienia wymagań ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego, ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia i zawarto ocenę zasadności przyjętych rozwiązań wraz z ewentualnymi skutkami. W prognozie skutków finansowych uchwalenia planu przedstawiono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz realizacji inwestycji celu publicznego wraz z oceną ich wpływu na finanse Gminy, przy uwzględnieniu walorów ekonomicznych przestrzeni i stanu własności i władania nieruchomościami.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) procedurę formalna – prawną, w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112). Obwieszczenia, zawiadomienia oraz dokumenty z poszczególnych etapów procedury w stosownym zakresie były zamieszczane na stronie internetowej Urzędu Gminy Nadarzyn.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej udostępniony był do opiniowania i uzgadniania właściwym organom i instytucjom.

W dniach od 19.09.2024 r. do 11.10.2024 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 24.09.2024 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Rada Gminy Nadarzyn podjęła w dniu 28 stycznia 2009 roku Uchwałę Nr XXXI/270/2009 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn. W Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Nadarzyn w okresie od października 2000 r. do grudnia 2008 r. stwierdzono, że plany miejscowe sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu

RADA GMINY NADARZYN
(dziewiątej kadencji)
ul. Mszczonowska 24
05-830
tel. 22 729 81 94 w. 1781 178

przestrzennym mogą funkcjonować w obrocie prawnym i mogą ulegać zmianie tylko w miarę potrzeb, w wyniku wpływu wniosków o zmianę planu.

W związku z powyższym uchwalenie przedmiotowego planu należy uznać za zasadne.

Z przeprowadzonej analizy ekonomicznej wynika, że uchwalenie planu jest korzystne z punktu widzenia budżetu Gminy Nadarzyn.

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy, określono w załączniku nr 5 do niniejszej uchwały.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY NADARZYN
(dziewiątej kadencji)
Jacek Żukowski