

UCHWAŁA NR

RADY GMINY Nadarzyn

z dnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ew. 250/2, 250/3, 250/4, 250/5, 250/6, 250/7 oraz części działki nr ew. 250/8 położonych we wsi Stara Wieś gm. 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 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 3 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 wykonaniu uchwały Nr LXXIX.1064.2024 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego dla działek nr ew. 250/2, 250/3, 250/4, 250/5, 250/6, 250/7 oraz części działki nr ew. 250/8 położonych we wsi Stara Wieś gm. Nadarzyn, stwierdzając, że ustalenia planu nie naruszają 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:

Dział I

USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1

Zakres i zasady obowiązywania planu

- § 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek nr ew. 250/2, 250/3, 250/4, 250/5, 250/6, 250/7 oraz części działki nr ew. 250/8 położonych we wsi Stara Wieś gm. Nadarzyn, zwany dalej planem.
2. Załączniki nr 1, 2, 3 i 4 do niniejszej uchwały stanowią jej integralne części.
3. Rysunek planu w skali 1: 1000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
6. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.
7. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu oraz w załączniku nr 4 do niniejszej uchwały.
- § 2.** 1. Następujące oznaczenia graficzne są ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 4) zwymiarowane odległości w metrach;
 - 5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu to oznaczenia informacyjne.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych większym niż 12°;
- 3) **miejsca do parkowania** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe, a w szczególności urządzone na parkingach oraz w poziomie terenu działki budowlanej, a także stanowiska w garażach, w tym podziemnych, zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) **modernizacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji nowo realizowanych budynków; przy czym dopuszcza się:
 - a) wysunięcie poza wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy, na odległość nie większą niż 2 m, elementów takich jak: balkony, wykusze, zadaszenia wejść, gzymsy, o ile nie wykraczają one poza linie rozgraniczające danego terenu,
 - b) wysunięcie poza wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy schodów zewnętrznych, pochylni oraz podziemnych części budynku o ile nie wykraczają one poza linie rozgraniczające danego terenu;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienionych w podstawie prawnej uchwały, wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem i symbolem literowym;
- 8) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć inwestycje o funkcji usługowej, które zgodnie z przepisami odrębnymi nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz których działalność nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem lub lokalem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 9) **zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć dwa budynki mieszkalne jednorodzinne - dwa segmenty, które przylegają do siebie jedną ze ścian zewnętrznych, rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi oraz pozostałymi elewacjami usytuowanymi swobodnie;
- 10) **zabudowie szeregowej lub grupowej** - należy przez to rozumieć niestanowiące zabudowy bliźniaczej budynki mieszkalne jednorodzinne, w których ściany zewnętrzne przylegają do sąsiednich budynków mieszkalnych jednorodzinnych, przy czym są rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi;
- 11) **zagospodarowaniu towarzyszącym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie działek budowlanych ściśle związane z określonym przeznaczeniem terenu, na którym są one położone i służące zlokalizowanym na danej działce budowlanej budynkom, obiektom

i urządzeniom, a w szczególności: dojścia i dojazdy, parkingi, miejsca do parkowania i garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany, place zabaw miejsca gromadzenia odpadów stałych, elementy uzbrojenia, zieleń komponowaną, obiekty urządzeń sportu i rekreacji, zbiorniki wodne małej retencji i inne zbiorniki wodne.

§ 4. Wyznacza się liniami rozgraniczającymi, określonymi na rysunku planu, następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednio symbolami terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: **1MN**;
- 2) teren usług: **1U**;
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej: **1KR**.

§ 5. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu oraz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu oraz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) nakazuje się lokalizację nowo realizowanych budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 2) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 3) ustala się maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalną powierzchnię sprzedaży lokali handlowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) zakazuje się realizacji obiektów zamieszkania zbiorowego;
- 5) określa się geometrię dachów:
 - c) dachy płaskie, dachy spadziste dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
 - d) nakazuje się, by główne połacie dachów na jednym budynku miały jednakowy spadek;
- 6) określa się pokrycie dachów spadzistych: dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi lub blachą płaską w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości;
- 7) zakazuje się wykończenia elewacji blachą trapezową i falistą oraz panelami z tworzyw PCV;
- 8) dopuszcza się wykańczanie elewacji okładzinami trwałymi, ceramicznymi, kamiennymi, drewnianymi, w kolorach naturalnych materiałów, z których są wykonane;
- 9) kolorystyka elewacji: w paletcie kolorów od bieli do brązu oraz w odcieniach szarości, przy czym dopuszcza się stosowanie materiałów naturalnych jak kamień, metal, drewno.

§ 7. Nowo lokalizowane budynki, a w szczególności obiekty użyteczności publicznej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej.

- § 8.** 1. Miejsca do parkowania, muszą być lokalizowane na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, przy czym miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
2. Ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
- 1) dla niżej wymienionych funkcji należy zapewnić miejsca do parkowania w największej liczbie całkowitej, nie mniejszej niż 1, wynikającej z jednego z następujących wskaźników:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla usług handlu – 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla usług biurowo-administracyjnych – 25 miejsc parkingowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla usług finansowych – 4 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej,
 - e) dla usług kultury – 2 miejsca parkingowe na 10 użytkowników jednocześnie,
 - f) dla usług gastronomicznych – 35 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - g) dla usług sportu i rekreacji – 2 miejsca parkingowe na 10 użytkowników jednocześnie,
 - h) dla pozostałych funkcji usługowych – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 2) w przypadku występowania wielu funkcji na jednej działce budowlanej, miejsca do parkowania dla każdej funkcji należy obliczać odrębnie, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania dla funkcji wymienionych w lit. od b do h nie może być mniejsza niż 3.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- § 9.** 1. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a w przypadku lokalizowania lokali usługowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych – poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność.
2. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji i budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska.
3. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.
4. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji nowych obiektów usługowych związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych.
- § 10.** 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami:

- 1) należy ograniczać uciążliwości akustyczne pochodzące ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, na obszarach zamieszkałych, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianę technologii i urządzeń;
 - 2) hałas i wibracje przekraczające dopuszczalne poziomy nie mogą sięgać poza obręb działki budowlanej, na której są wytwarzane.
2. W zagospodarowaniu terenów należy stosować normy dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawarte w przepisach odrębnych. Dla terenów objętych planem przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu według następującej klasyfikacji rodzaju terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska:
- 1) teren oznaczony symbolem 1MN należy traktować jako tereny pod zabudowę mieszkaniową,
 - 2) teren oznaczony symbolem 1U należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

- § 11.** 1. Podstawowy układ komunikacji drogowej obsługujący obszar planu i służący powiązaniom zewnętrznym tego obszaru tworzy ul. Grodziska zlokalizowana poza obszarem planu na działce ewidencyjnej o numerze 91/1, przylegająca do obszaru planu od północy.
2. Uzupełniający układ komunikacji drogowej stanowi teren komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR.
3. Dopuszcza się, poza terenem komunikacji wyznaczonym na rysunku planu realizację: dojazdów i dróg rowerowych na wszystkich terenach oraz zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.
- § 12.** Dostęp do dróg publicznych dla istniejących i nowo wydzielanych działek budowlanych należy realizować z drogi publicznej ul. Grodziskiej, przylegającej do obszaru planu od północy, za pośrednictwem terenu komunikacji oznaczonego symbolem 1KR, przy czym dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na dotychczasowych warunkach.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- § 13.** 1. Ustala się powiązanie istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się dopuszczenie utrzymania, rozbudowy oraz przebudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, przy czym sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenie komunikacji drogowej wewnętrznej oraz na terenie 1MN pomiędzy linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania a nieprzekraczalną linią zabudowy.
3. Ustala się obsługę istniejącego i nowego zainwestowania z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą, oraz poprzez urządzenia lokalne.
4. Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji.
- § 14.** Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych i z zastrzeżeniem lit. b) oraz pkt 3) lit. e),

- b) dopuszcza się realizację i użytkowanie indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ustala się średnicę przewodów rozdzielczych sieci wodociągowej na nie mniej niż 80 mm, przy czym nie dotyczy to średnic przyłączy, a także instalacji wodociągowych sytuowanych na działkach budowlanych,
 - d) rozbudowa sieci wodociągowej musi uwzględniać możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków:
- a) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych należy realizować do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych i z zastrzeżeniem lit. b),
 - b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ustala się średnicę przewodów sieci kanalizacji sanitarnej na nie mniej niż 200 mm, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów sieci i instalacji tłocznych, średnic przewodów przyłączy,
 - d) dopuszcza się realizację odcinków tłocznych sieci i ciśnieniowych instalacji kanalizacyjnych i ustala się średnicę przewodów tłocznych na nie mniej niż 50 mm;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny oraz uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych, poprzez odprowadzanie bezpośrednio na teren biologicznie czynny, do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, a także poprzez systemy rozsączające,
 - b) ustala się średnicę przewodów sieci kanalizacji deszczowej na nie mniej niż 250 mm, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów sieci i instalacji tłocznych, średnic przewodów przyłączy, a także indywidualnych instalacji kanalizacji deszczowych sytuowanych na działkach budowlanych,
 - c) dopuszcza się realizację odcinków tłocznych sieci i instalacji kanalizacji deszczowej,
 - d) dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych lub odparowujących, studni chłonnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - e) dopuszcza się wykorzystanie gromadzonych w zbiornikach retencyjnych wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
 - f) dopuszcza się dotychczasowy sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych dla istniejących obiektów budowlanych i dla aktualnego zagospodarowania;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem z sieci elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nN, z dopuszczeniem rozbudowy o nowe stacje transformatorowe SN/nN,
 - b) sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia, należy realizować jako podziemną,

- c) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 500 kW, z zastrzeżeniem lit. d i zapisów § 12 ust. 4 oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - d) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w ogniwach fotowoltaicznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem, z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. d) oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
 - b) ustala się średnicę przewodów gazowych – nie mniej niż 32 mm,
 - c) przy realizacji sieci gazowej i przyłączy do obiektów budowlanych oraz modernizacji sieci gazowej należy zachować przepisy odrębne,
 - d) dopuszcza się zaopatrzenie w paliwo gazowe z indywidualnych zbiorników na gaz płynny na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) dopuszcza się dostarczanie ciepła do budynków z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw płynnych, a w szczególności: gazu ziemnego, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki, gazu ciekłego, a także energii elektrycznej oraz odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem § 13 ust. 4 oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się stosowanie innych nośników energetycznych dopuszczonych do stosowania zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 15.** Dopuszcza się, na całym obszarze planu, lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, przy czym na całym obszarze planu zakazuje się realizacji wolno stojących wież antenowych oraz masztów antenowych.
- § 16.** 1. Gospodarowanie odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz lokalizacji obiektów służących przetwarzaniu odpadów.
3. W zakresie magazynowania odpadów – na całym obszarze planu dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę w granicach własnej działki budowlanej, w tym lokalizację wiat i altan śmietnikowych, przy czym gospodarowanie odpadami realizować należy zgodnie z zasadami czasowego gromadzenia odpadów stałych określonymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 6

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

- § 17.** Cały obszar planu położony jest w granicach nieudokumentowanego zbiornika wód podziemnych GZWP 2151 „Subniecka warszawska – część centralna”.
- § 18.** Cały obszar planu położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych. W obszarze tym obowiązują wymagania techniczne dotyczące zabudowy określone w przepisach odrębnych, a w szczególności ograniczenia związane z dopuszczalną maksymalną wysokością obiektów

Rozdział 7

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

- § 19.** 1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie terenów zieleni.
2. Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie budowy i modernizacji.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- § 20.** 1. W granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla poszczególnych terenów, o których mowa w Dziale II:
- 1) powierzchnia działki:
 - a) na terenie 1MN nie mniej niż 500 m²,
 - b) na terenie 1U nie mniej niż 3000 m²
 - 2) szerokość frontu działki: nie mniej niż 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających terenów dróg publicznych: od 70° do 110°.
3. Dopuszcza się uzyskiwanie w wyniku scalania i podziału nieruchomości działek o mniejszej powierzchni i mniejszym froncie działki niż określone w ust. 2 lub ustaleniach szczegółowych, a także o innym kącie położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego niż określony w ust. 2 wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej, w tym drogi.

Dział II

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu oznaczonego symbolem 1MN

- § 21.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) przeznaczenia wykluczone: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa;
 - 3) dopuszcza się realizację lokali użytkowych o funkcji usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego, przy czym zakazuje się realizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²;
 - 4) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usług nieuciążliwych;
 - 5) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu.;
 - 6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu oraz kształtowania zabudowy: nakazuje się realizację budynków w formie wolnostojącej lub w zabudowie bliźniaczej;
 - 7) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych: 9 m,
 - budynków gospodarczych i garaży: 6 m,
 - pozostałych budowli: 12 m,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 500 m²;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 11 i § 12.

Rozdział 2

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu oznaczonego symbolem 1U

§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług;
- 2) przeznaczenia wykluczane:
 - a) zakazuje się realizacji usług handlu wielkopowierzchniowego, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, kultu religijnego;
 - b) zakazuje się realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²;
- 3) możliwość realizacji usług wyłącznie jako usług nieuciążliwych;
- 4) możliwość realizacji wbudowanej funkcji mieszkaniowej dla potrzeb własnych, przy czym powierzchnia użytkowa części mieszkaniowej budynku musi być mniejsza niż 50% powierzchni użytkowej budynku;
- 5) możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,8,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych: 12 m,
 - garaży: 6 m,
 - pozostałych budowli: 12 m,
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 11 i § 12 przy czym dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi serwisowej drogi publicznej Al. Katowickiej przez pozostałą część działki nr 250/8, znajdującą się poza obszarem planu.

Rozdział 3

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu oznaczonego symbolem 1KR

§ 23. Na terenie oznaczonym symbolem **1KR**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

- 2) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi;
- 3) zakazuje się realizacji budynków;
- 4) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi: od 8 m do 13 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy w zakresie budowli: 10 m.

Dział III

PRZEPISY KOŃCOWE

- § 24.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, w wysokości: 5%.
- § 25.** 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i publikacji na stronie internetowej Gminy Nadarzyn.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
3. W części objętej granicami planu, traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Stara Wieś, zatwierdzony uchwałą Nr XIII/336/2003 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 10 lipca 2003r. (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 231, poz. 6064).