

Uchwała Nr
Rady Gminy Nadarzyn

z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla Obszarów Nr I-IX we wsi Rusiec i dla Obszaru Nr X we wsi Młochów
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 2025 r. poz. 1153 i 1436 oraz z 2026 r. poz. 252) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 ust. 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, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668) oraz na podstawie Uchwały Nr LXVII.875.2023 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 1 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Obszarów Nr I-IX we wsi Rusiec i dla Obszaru Nr X we wsi Młochów w Gminie Nadarzyn zmienionej Uchwałą Nr VI.115.2024 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 października 2024 r. oraz Uchwałą Nr XVII.359.2025 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 października 2025 r., stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn, przyjętego Uchwałą Nr XLII/420/14 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014 r., zmienionego Uchwałą Nr XXI.262.2016 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 31 sierpnia 2016 r. i Uchwałą Nr LXVII.874.2023 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 1 marca 2023 r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Obszarów Nr I-IX we wsi Rusiec i dla Obszaru Nr X we wsi Młochów w Gminie Nadarzyn, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje dziesięć obszarów, których granice zostały wyznaczone na załącznikach nr 1-7 do uchwały:

- 1) obszar Nr I – obejmuje część działki nr ew. 79/5 obręb Rusiec;
- 2) obszar Nr II – obejmuje działkę nr ew. 105/1, działki od nr ew. 105/3 do 105/24 oraz część działki nr ew. 105/2 obręb Rusiec;
- 3) obszar Nr III – obejmuje działki nr ew. 321/2, 321/4 i od nr ew. 321/6 do 321/39 (powstałe z podziału dz. nr ew. 321), działki od nr ew. 322/3 do 322/13 oraz od nr ew. 323/1 do 323/9 obręb Rusiec;
- 4) obszar Nr IV – obejmuje działki nr ew. 423/2 i 424 obręb Rusiec;
- 5) obszar Nr V – obejmuje działki nr ew. 235/6 i 235/11 obręb Rusiec;
- 6) obszar Nr VI – obejmuje działki nr ew. 368/4 i 368/33 oraz część działki nr ew. 368/17 obręb Rusiec;
- 7) obszar Nr VII – obejmuje działki nr ew. 251/9 i 251/20 obręb Rusiec;
- 8) obszar Nr VIII – obejmuje działkę nr ew. 83/6 oraz część działek nr ew. 83/4 i 82/10 obręb Rusiec;

- 9) obszar Nr IX – obejmuje działkę nr ew. 351/19 obręb Rusiec;
- 10) obszar Nr X – obejmuje działkę nr ew. 163 obręb Młochów.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu dla obszaru Nr I, II i VIII w skali 1:1 000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rysunek planu dla obszaru Nr III w skali 1:1 000, stanowiący załącznik nr 2;
- 3) rysunek planu dla obszaru Nr IV w skali 1:1 000, stanowiący załącznik nr 3;
- 4) rysunek planu dla obszaru Nr V w skali 1:1 000, stanowiący załącznik nr 4;
- 5) rysunek planu dla obszaru Nr VII w skali 1:1 000, stanowiący załącznik nr 5;
- 6) rysunek planu dla obszaru Nr IX w skali 1:1 000, stanowiący załącznik nr 6;
- 7) rysunek planu dla obszaru Nr VI i X w skali 1:1 000, stanowiący załącznik nr 7;
- 8) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 8;
- 9) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 9;
- 10) 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 10.

§ 2. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 14) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

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

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych wraz z numerem stanowiska;
- 5) wymiarowanie odległości podane w metrach;
- 6) strefa ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;

7) przeznaczenie terenów – oznaczenie cyfrowo-literowe identyfikujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi.

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

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN-U**;
- 3) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 4) teren usług lub produkcji, oznaczony na rysunku planu symbolem **U-P**;
- 5) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 6) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 7) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**;
- 8) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**.

§ 7. Zasady ochrony, kształtowania ład przestrzennego i krajobrazu:

- 1) ustala się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie i zwymiarowanie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 4) przepisu pkt 3 nie stosuje się w przypadku:
 - a) wydzielenia działki budowlanej, na której będzie zlokalizowana wyłącznie sieć, obiekt lub urządzenie infrastruktury technicznej,
 - b) wydzielenia drogi;
- 5) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:
 - a) utrzymanie jednakowej lub podobnej kolorystyki pokryć dachowych dla wszystkich obiektów na działce budowlanej z zastosowaniem na dachach spadzistych pokryć w tonacji czerwieni, brązu, szarości lub grafitu,
 - b) ustalenie, o którym mowa w lit. a nie dotyczy dachów z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację,
 - c) kolorystykę elewacji zewnętrznych o niskim nasyceniu barw z wyjątkiem akcentów architektonicznych albo naturalną kolorystykę wynikającą ze stosowania na elewacji materiałów takich jak: drewno, cegła, kamień, szkło,
 - d) jednolitą kolorystykę budynków mających co najmniej jedną wspólną ścianę zewnętrzną.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obszary Nr I, II i VIII znajdują się częściowo 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) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem dopuszczonych planem:
 - a) dróg i związanych z nimi urządzeń,
 - b) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) przedsięwzięć dopuszczonych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem U-P,
 - d) zabudowy przemysłowej lub magazynowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - e) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - f) zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - g) wylesienia mającego na celu zmianę sposobu użytkowania terenu;
 - 5) 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;
 - 6) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
 - 7) w granicach obszaru Nr I znajduje się teren wód śródlądowych powierzchniowych – rów melioracyjny, oznaczony na rysunku planu symbolem 1WS, dla którego obowiązują ustalenia szczegółowe dla terenów;
 - 8) w granicach obszarów Nr I-VI oraz VIII-X występują podziemne urządzenia melioracji wodnych – drenowania, dla których nakazuje się przebudowę, zmianę przebiegu lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
 - 9) ustala się klasyfikację terenów pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku w rozumieniu przepisów odrębnych:
 - a) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN-U jako terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach obszarów Nr I, II, III i VIII znajdują się fragmenty nieruchomych zabytków (stanowisk) archeologicznych nr ew. AZP 60-64/34, 60-64/45 i 60-64/47, dla których ustala się ochronę, w formie stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, określonych na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonych numerami ewidencyjnymi stanowisk archeologicznych;
- 2) w granicach stref, o których mowa w pkt 1, obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami, a także dotyczące postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) w zakresie parametrów działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami ustala się:

- a) minimalne powierzchnie działek na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MN-U, U i U-P jak dla nowo wydzielonych działek budowlanych, które zostały określone w Rozdziale 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów,
 - b) minimalną powierzchnię działki na pozostałych terenach nie mniejszą niż 500 m²;
 - c) szerokość frontu działki na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN i MN-U nie mniejszą niż:
 - 18 m – dla jednego budynku jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej,
 - 12 m – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - 20 m – dla zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej realizowanej na jednej działce budowlanej,
 - d) szerokość frontu działki na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami U i U-P nie mniejszą niż 20 m,
 - e) szerokość frontu działki na pozostałych terenach nie mniejszą niż 8 m;
 - f) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 60°-120°;
- 3) dopuszcza się uzyskiwanie, w wyniku scalania i podziału nieruchomości, działek o parametrach mniejszych niż ustalone w pkt 2 wyłącznie pod obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) zewnętrzne powiązania komunikacyjne obszaru objętego ustaleniami planu zapewniają:
 - a) droga ekspresowa, oznaczona na rysunku planu symbolem informacyjnym [KUS] – Aleja Katowicka,
 - b) drogi lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL lub symbolem informacyjnym [KUL],
 - c) drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD lub symbolem informacyjnym [KUD];
- 2) obsługę w zakresie komunikacji dla terenów zapewniają drogi wymienione w pkt 1 oraz komunikacja drogowa wewnętrzna, oznaczona na rysunku planu symbolem KR lub symbolem informacyjnym [KDW];
- 3) dopuszcza się realizację w granicach obszaru objętego planem dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, zapewniających uzupełniającą obsługę w zakresie komunikacji dla nowo wydzielonych działek budowlanych o szerokości nie mniejszej niż 8 m;
- 4) na skrzyżowaniach dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 3, z drogami wewnętrznymi lub drogami publicznymi ustala się realizację narożnych ścieżek o wymiarach nie mniejszych niż 5 m x 5 m;
- 5) w przypadku wydzielenia nieprzelotowej drogi wewnętrznej, o której mowa w pkt 3, o długości większej niż 60 m na końcu drogi należy wydzielić plac do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m;
- 6) miejsca do parkowania należy realizować na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja w liczbie wynikającej z następujących wskaźników:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny i na lokal użytkowy,
 - b) dla usług handlu – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla usług biurowo-administracyjnych – nie mniej niż 25 miejsc do parkowania na 1 000 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla usług edukacji nie mniej niż 5 miejsc do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - e) dla usług sportu i rekreacji nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 10 osób

- mogących jednocześnie przebywać w budynku,
- f) dla usług kultury i rozrywki nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 10 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku,
 - g) dla usług zdrowia i opieki społecznej nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 gabinet lekarski;
 - h) dla usług gastronomicznych – nie mniej niż 35 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - i) dla usług nie wymienionych w pkt b-h nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - j) dla produkcji – nie mniej niż 20 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,
 - k) dla placów składowych i magazynów nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każdego zatrudnionego;
- 7) nakazuje się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

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

- 1) 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:
 - a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
 - b) przekrój przewodów sieci wodociągowej nie mniejszy niż \varnothing 32 mm,
 - c) zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych** ustala się:
 - a) docelowo odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacyjnej,
 - b) w razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszczenie tymczasowego gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenie działki budowlanej lub budowy przydomowej oczyszczalni ścieków,
 - c) przekrój przewodów sieci kanalizacyjnej nie mniejszy niż \varnothing 32 mm,
 - d) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) w zakresie **gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi** ustala się:
 - a) obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych, istniejących rowów lub do systemu kanalizacji deszczowej,
 - b) wody opadowe lub roztopowe, ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów dróg i parkingów, powinny być oczyszczone w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych,
 - c) przekrój przewodów sieci kanalizacji deszczowej nie mniejszy niż \varnothing 32 mm,
 - d) możliwość wykorzystania, gromadzonych w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;
- 6) w zakresie **zasilania w energię elektryczną** ustala się:
 - a) zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,

- b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń kogeneracji i trigeneracji oraz wykorzystania odnawialnych źródeł energii na potrzeby wytwarzania energii elektrycznej,
 - c) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
- a) zaopatrzenie z sieci gazowej, baterii butli lub zbiorników stałych gazu płynnego,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie gazu w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracyjnych i trigeneracyjnych,
 - c) przekrój przewodów sieci gazowej nie mniejszy niż \varnothing 32 mm;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
- a) zaopatrzenie z indywidualnych lub lokalnych źródeł ciepła przy zastosowaniu paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji oraz energii elektrycznej lub projektowanej sieci ciepłowniczej,
 - b) przekrój przewodów sieci ciepłowniczej nie mniejszy niż \varnothing 32 mm,
 - c) dopuszczenie korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów,
 - d) dopuszczenie lokalizacji urządzeń kogeneracji i trigeneracji oraz wykorzystanie odnawialnych źródeł energii na potrzeby wytwarzania energii cieplnej;
- 9) w zakresie **łączności publicznej** ustala się możliwość realizacji sieci, obiektów i urządzeń łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska;
- 10) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się gromadzenie i selekcję odpadów na nieruchomości w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

- 1) wskazuje się na rysunku planu obszar szczególnego zagrożenia powodzią, występujący w granicach obszaru Nr I:
 - a) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
 - b) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 2) w granicach obszaru, o którym mowa w pkt 1 obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;
- 3) ustala się strefę ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego w odległości 12 m od granicy (konturu) lasów;
- 4) w granicach strefy, o której mowa w pkt 3 obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

§ 15. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego – plan wyznacza tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL;
- 2) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDD i 2KDD.

§ 16. 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) 20% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U i U-P;
- 4) 0% dla pozostałych terenów.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej,
 - b) dopuszczalna lokalizacja jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
 - c) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wydzielonego lokalu usług handlu w budynku mieszkalnym nie większa niż 100 m²,
 - d) zakaz lokalizacji usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych,
 - e) dopuszczenie lokalizacji:
 - wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m²,
 - wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - parkingów i dróg wewnętrznych,
 - f) występuje strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w par. 9;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
 - b) 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,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 50%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40%,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,6,
 - g) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z par. 7 pkt 5;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż:
 - a) 1 000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej,

- b) 500 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej.

§ 18. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 3MN, 5MN i 6MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące,
 - b) dopuszczalna lokalizacja jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
 - c) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wydzielonego lokalu usług handlu w budynku mieszkalnym nie większa niż 100 m²,
 - d) zakaz lokalizacji usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych,
 - e) dopuszczenie lokalizacji:
 - wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m²,
 - wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - parkingów i dróg wewnętrznych,
 - f) na terenie oznaczonym symbolem 5MN występuje strefa ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w par. 14 pkt 3 i 4;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
 - b) 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,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 70%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 25%,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,4,
 - g) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z par. 7 pkt 5;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 2 000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

§ 19. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 4MN i 7MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące,
 - b) dopuszczalna lokalizacja jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,

- c) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wydzielonego lokalu usług handlu w budynku mieszkalnym nie większa niż 100 m²,
 - d) zakaz lokalizacji usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych,
 - e) dopuszczenie lokalizacji:
 - wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m²,
 - wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - parkingów i dróg wewnętrznych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
- a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
 - b) 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,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 50%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40%,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,6,
 - g) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z par. 7 pkt 5;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1 000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej,
 - b) dopuszczalna lokalizacja jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
 - c) budynki usługowe wolno stojące lub wydzielony lokal użytkowy w budynku mieszkalnym,
 - d) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wydzielonego lokalu usług handlu w budynku mieszkalnym nie większa niż 100 m²,
 - e) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wolno stojących usług handlu nie większa niż 500 m²,
 - f) zakaz lokalizacji:
 - usług handlu paliwami, paliwami stałymi i gazem,
 - usług składowania odpadów i złomowisk,
 - usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych,
 - g) dopuszczenie lokalizacji:

- wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m²,
 - wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - parkingów i dróg wewnętrznych,
- h) położenie w granicach strefy „zwykłej” Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
- a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe nie większa niż 9 m,
 - pozostałe obiekty nie większa niż 6 m,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 70%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 25%,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,6,
 - g) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z par. 7 pkt 5;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż:
- a) 1 500 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej,
 - b) 750 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - c) 3 000 m² dla zabudowy usługowej,
 - d) 3 000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej realizowanej na jednej działce budowlanej.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej,
 - b) dopuszczalna lokalizacja jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
 - c) budynki usługowe wolno stojące lub wydzielony lokal użytkowy w budynku mieszkalnym,
 - d) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wydzielonego lokalu usług handlu w budynku mieszkalnym nie większa niż 100 m²,
 - e) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wolno stojących usług handlu nie większa niż 500 m²,
 - f) zakaz lokalizacji:
 - usług handlu paliwami, paliwami stałymi i gazem,
 - usług składowania odpadów i złomowisk,
 - usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych,
 - g) dopuszczenie lokalizacji:

- wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m²,
 - wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - parkingów i dróg wewnętrznych,
- h) na terenie 2MN-U występuje strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w par. 9;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
- a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe nie większa niż 9 m,
 - pozostałe obiekty nie większa niż 6 m,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 50%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40%,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,8,
 - g) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z par. 7 pkt 5;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż:
- a) 1 000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej,
 - b) 500 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - c) 3 000 m² dla zabudowy usługowej,
 - d) 3 000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej realizowanej na jednej działce budowlanej.

§ 22. Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) zakaz lokalizacji:
 - usług handlu paliwami, paliwami stałymi i gazem,
 - usług składowania odpadów i złomowisk,
 - usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji:
 - budynków zamieszkania zbiorowego stanowiących usługi związane z zakwaterowaniem,
 - usług handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 500 m²,
 - sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - parkingów i dróg wewnętrznych,
 - budynków gospodarczych, garażowych i wiat,
 - c) teren częściowo położony w granicach strefy „zwykłej” Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2,
 - d) występuje strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w par. 9;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - nie większa niż 12 m,
 - wiat, budynków gospodarczych i garażowych nie większa niż 6 m,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 70%,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 2,4,
 - g) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°,
 - h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z par. 7 pkt 5;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 3 000 m².

§ 23. Dla terenów usług lub produkcji oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U-P i 2U-P, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren usług,
 - b) teren produkcji;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczalne usługi w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 1 000 m²,
 - b) dopuszczalna produkcja przemysłowa oraz składy i magazyny,
 - c) dopuszczenie lokalizacji:
 - budynków zamieszkania zbiorowego stanowiących usługi związane z zakwaterowaniem,
 - sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - parkingów i dróg wewnętrznych,
 - budynków gospodarczych, garażowych i wiat,
 - d) na terenie 1U-P występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 14 pkt 1 i 2,
 - e) w przypadku lokalizacji budynków produkcji przemysłowej, składów lub magazynów nakaz lokalizacji pasa zwartej zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 2 m wzdłuż linii rozgraniczającej terenu graniczącej z działkami z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej; dopuszcza się przerwanie lub zwężenie ciągłości pasa zieleni izolacyjnej przez dojazdy i dojścia oraz lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - nie większa niż 20 m,
 - wiat, budynków gospodarczych i garażowych nie większa niż 6 m,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%,
 - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 70%,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,

- f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 4,8,
 g) dachy o kącie nachylenia połąci dachowych do 30°;
 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 3 000 m².

§ 24. Dla terenu drogi lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga lokalna;
- 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	Informacje
1.	1KDL	ul. Osiedlowa	2,0 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu	poszerzenie gminnej drogi publicznej

§ 25. Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD i 2KDD 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	Informacje
1.	1KDD	ul. Cicha	4,0 m zgodnie z rysunkiem planu	poszerzenie gminnej drogi publicznej
2.	2KDD	ul. Słowicza	1,0 m zgodnie z rysunkiem planu	poszerzenie gminnej drogi publicznej

§ 26. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KR i 2KR, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 2) dopuszczalna lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni;
- 3) na terenie 1KR występuje strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w par. 9;
- 4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

Lp.	Symbol terenu	Nazwa drogi - informacja	Projektowana szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających w granicach planu
1.	1KR	ul. Rezydencji	8,0 m z poszerzeniami na zakończeniu drogi placem do zawracania samochodów oraz w miejscu

			narożnego ścięcia linii rozgraniczających na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu
2.	2KR	bez nazwy	8,0 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczających na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu

§ 27. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1WS, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) dopuszczalna budowa, odbudowa, rozbudowa i przebudowa urządzeń wodnych i budowli hydrotechnicznych,
 - b) dopuszczalne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszczalna realizacja przejść i przejazdów przez teren oraz przeprowadzenie dróg wewnętrznych,
 - d) dopuszczalna przebudowa polegająca na wykonaniu przepustu lub innego przekroju zamkniętego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
 - e) położenie w granicach strefy „zwykłej” Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2,
 - f) występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 14 pkt 1 i 2.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 28. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rusiec w gminie Nadarzyn przyjętego uchwałą Nr XLIX/497/2002 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 10 października 2002 r.;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rusiec w gminie Nadarzyn przyjętego uchwałą Nr XIV/351/2003 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 21 sierpnia 2003 r.;
- 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ew. 83/3, 83/5 i 83/6 oraz części działki nr ew. 83/4 w Ruścu w Gminie Nadarzyn – Obszar Nr I przyjętego uchwałą Nr XIII.158.2019 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 sierpnia 2019 r.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nadarzyn.

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

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

Załącznik nr 8
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 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847 oraz z 2026 r. poz. 24) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668) Rada Gminy Nadarzyn rozstrzyga, co następuje:

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

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

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska, finansach publicznych;
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w par. 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem 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 9
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 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847 oraz z 2026 r. poz. 24) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668) Rada Gminy Nadarzyn rozstrzyga w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Nadarzyn uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu:

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta Gminy Nadarzyn		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Nadarzyn w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	

1.	Jerzy Gaździński	dz. ew. nr 423/2 i 424 obręb Rusiec	uwaga nieuwzględniona			<p>Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium Gminy Nadarzyn (2014 r. ze zm.) określa dla przedmiotowych działek kierunek przeznaczenia jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (M-2). Projekt planu, w ramach ustalonego kierunku, dopuszcza zmianę przeznaczenia z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (3MN-U).</p> <p>W projekcie planu dopuszczono wyłączenie usługi nieuciążliwe, przy jednoczesnym wprowadzeniu parametrów i ograniczeń zagospodarowania (w tym w zakresie skali zabudowy oraz wskaźników urbanistycznych) oraz zakazu lokalizacji: handlu paliwami, paliwami stałymi i gazem, składowania odpadów i złomowisk, usług motoryzacyjnych i naprawy pojazdów mechanicznych. Ponadto ustalono ograniczenie powierzchni prowadzenia działalności handlowej.</p>
----	---------------------	--	--------------------------	--	--	---

2.	21.12.2025 r.	Lucja Górka	tereny 1MN i 2MN	uwaga nieuwzględniona		<p>Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, plan miejscowy nie może naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium Gminy Nadarzyn (2014 r. ze zm.) określa dla przedmiotowych terenów kierunek przeznaczenia jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (M-2). Projekt planu realizuje ten kierunek, ustalając przeznaczenie terenów 1MN i 2MN jako zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz dopuszczając budynki wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej, co jest zgodne z ustalonym w Studium kierunkiem. Skala przyszłego zagospodarowania została ograniczona wskaźnikami urbanistycznymi przyjętymi w jednakowych wartościach niezależnie od formy zabudowy (wolnostojąca czy bliźniacza), a wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej i powierzchni zabudowy zostały określone procentowo w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, co zapewnia proporcjonalne ograniczenie skali zabudowy. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (50%) odpowiada wartości przyjętej w obowiązującym planie miejscowym dla tego obszaru.</p>
----	---------------	-------------	------------------	--------------------------	--	--

			<p>uwaga nieuwzględniona</p>			<p>Projekt planu nie ustala przeznaczenia usługowego dla terenów 1MN i 2MN. Możliwość wydzielania lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodinnym wynika z przepisów odrębnych – Prawa budowlanego, które dopuszcza w budynku jednorodinnym wydzielanie jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego, przy czym lokal użytkowy nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku. Ustalenia projektu planu nie wprowadzają nowej funkcji usługowej, lecz wprowadzają dodatkowe ograniczenia skali i rodzaju dopuszczalnej działalności: określają maksymalną powierzchnię sprzedaży dla lokalu handlowego w budynku mieszkalnym oraz wykluczają usługi związane z motoryzacją i naprawą pojazdów. Rozwiązanie to ma na celu ograniczenie potencjalnych uciążliwości i ochronę charakteru zabudowy mieszkaniowej na terenach sąsiednich.</p>
			<p>uwaga nieuwzględniona</p>			<p>Maksymalna wysokość zabudowy towarzyszącej została przyjęta tak, aby umożliwić realizację typowych obiektów obsługujących funkcję mieszkaniową (garaże, budynki gospodarcze, wiaty). Jednocześnie ich skala jest dodatkowo ograniczona wskaźnikami urbanistycznymi, w szczególności maksymalnym udziałem powierzchni zabudowy, intensywnością zabudowy oraz minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej, co zabezpiecza ład przestrzenny i ogranicza ryzyko powstania zabudowy o nadmiernych gabarytach.</p>

3.	22.12.2025 r.	Marcin Górka	tereny IMN i 2MN	uwaga nieuwzględniona		<p>Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, plan miejscowy nie może naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium Gminy Nadarzyn (2014 r. ze zm.) określa dla przedmiotowych terenów kierunek przeznaczenia jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (M-2). Projekt planu realizuje ten kierunek, ustalając przeznaczenie terenów IMN i 2MN jako zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz dopuszczając budynki wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej, co jest zgodne z ustalonym w Studium kierunkiem. Skala przyszłego zagospodarowania została ograniczona wskaźnikami urbanistycznymi przyjętymi w jednakowych wartościach niezależnie od formy zabudowy (wolnostojąca czy bliźniacza), a wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej i powierzchni zabudowy zostały określone procentowo w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, co zapewnia proporcjonalne ograniczenie skali zabudowy. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (50%) odpowiada wartości przyjętej w obowiązującym planie miejscowym dla tego obszaru.</p>
----	---------------	--------------	------------------	-----------------------	--	--

Załącznik nr 10
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 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847 oraz z 2026 r. poz. 24) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę