

UCHWAŁA NR .....

RADY GMINY Nadarzyn

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ew. 402/4, 403/9, 403/10, 403/15, 404/4, 404/5, 404/7, 409/10, 409/11, 409/12, 885/3, 885/4, 887/2, 1118, 1119 i 1120, położonych we wsi Wolica w Gminie Nadarzyn

*Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 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 ze zm.), w wykonaniu uchwały Nr III.47.2024 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu dla działek nr ew. 402/4, 403/9, 403/10, 403/15, 404/4, 404/5, 404/7, 409/10, 409/11, 409/12, 885/3, 885/4, 887/2, 1118, 1119 i 1120, położonych we wsi Wolica w Gminie 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 dla działek nr ew. 402/4, 403/9, 403/10, 403/15, 404/4, 404/5, 404/7, 409/10, 409/11, 409/12, 885/3, 885/4, 887/2, 1118, 1119 i 1120, położonych we wsi Wolica w Gminie 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) strefa zieleni izolacyjnej;

- 6) strefa ograniczeń w lokalizacji urządzeń generujących uciążliwości akustyczne;
- 7) 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) **adaptacji budynków** – należy przez to rozumieć możliwość zachowania istniejących budynków w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością ich remontu i przebudowy; rozbudowa, nadbudowa lub zmiana sposobu użytkowania tych budynków jest możliwa wyłącznie przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu dotyczącymi terenu, na którym te budynki są położone;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych większym niż 12°;
- 4) **miejsca do parkowania** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe, a w szczególności urządzone na poziomie gruntu działki budowlanej, w tym na parkingach i na podjazdach do garaży, a także stanowiska w garażach, zgodnie z ustaleniami planu;
- 5) **modernizacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego lub dostosowanie do przepisów szczególnych, a zwłaszcza przepisów przeciwpożarowych czy dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami; modernizacją może być: remont, przebudowa lub rozbudowa, a w przypadku budynków również nadbudowa;
- 6) **nadbudowie** - należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego już budynku i zwiększają się jego parametry takie jak: wysokość i kubatura oraz w wybranych sytuacjach również powierzchnia użytkowa, ale nie zwiększa się powierzchnia zabudowy obiektu;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, 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 o ile nie wykraczają one poza linie rozgraniczające danego terenu;
- 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienione w podstawie prawnej uchwały, wraz z aktami wykonawczymi;
- 9) **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;
- 10) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność, realizowaną w budynkach lub lokalach użytkowych, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych i wyrobów, w tym półfabrykatów, elementów, części, obróbki elementów oraz niezwiązaną z konfekcjonowaniem tj. przepakowywaniem, porcjowaniem, etykietowaniem i kompletowaniem produktów w gotowe do sprzedaży lub wysyłki zestawy;

- 11) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, 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;
  - 12) **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;
  - 13) **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;
  - 14) **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 komponowana, 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) tereny usług: **1U, 2U**;
  - 3) tereny usług lub składów i magazynów: **1U-PS, 2U-PS, 3U-PS, 4U-PS**;
  - 4) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej: **1KR, 2KR**;
- § 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:
- a) dachy płaskie, dachy spadziste dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
  - b) 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) dopuszcza się wykańczanie elewacji tynkiem, okładzinami ceramicznymi, kamiennymi, drewnianymi, w paletcie kolorów od bieli do brązu oraz w odcieniach szarości, przy czym dopuszcza się także stosowanie materiałów naturalnych jak kamień, metal, drewno;
- § 7.** Na terenach, na których w ustaleniach szczegółowych dopuszczono możliwość adaptacji budynków, dopuszcza się, dla budynków istniejących, zrealizowanych zgodnie z przepisami obowiązującymi przed dniem wejścia w życie planu:
- 1) remont i przebudowę;
  - 2) rozbudowę i nadbudowę budynków, wyłącznie w częściach działek budowlanych objętych nieprzekraczalną linią zabudowy oraz przy zachowaniu wskaźników zagospodarowania określonych dla danego terenu;
  - 3) w przypadku rozbiórki budynku lub jego części i realizacji nowego budynku lub jego części w tym miejscu ustala się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy.
- § 8.** 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.
- § 9.** 1. Miejsca do parkowania, muszą być lokalizowane na działce budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, z zastrzeżeniem ust. 2, 3 i 4.
2. Dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania dla terenów 1U-PS, 2U-PS, 1U i 2U, na terenach 1U-PS, 2U-PS, 1U, w sytuacji ich wspólnego zagospodarowania, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4.
  3. Na terenie 2U dopuszcza się jedynie realizację miejsc do parkowania dla funkcji realizowanych na terenie 2U.
  4. Na terenie 2U nie dopuszcza się realizacji miejsc do parkowania dla terenów sąsiednich, nawet w przypadku ich wspólnego zagospodarowania
  5. Miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w strefach zamieszkania i strefach ruchu, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
  6. Ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
    - 1) dla niżej wymienionych funkcji należy zapewnić miejsca do parkowania w największej liczbie całkowitej, wynikającej z jednego z następujących wskaźników:
      - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania 1 lokal mieszkalny,
      - b) dla usług handlu – 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
      - c) dla usług biurowo-administracyjnych – 25 miejsc parkingowych na 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

- d) dla usług finansowych – 4 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - i) dla magazynów – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każdego zatrudnionego;
- 2) w przypadku występowania wielu funkcji na jednej działce budowlanej, miejsca do parkowania dla każdej funkcji należy obliczać odrębnie.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

- § 10.** 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. Wyznacza się na rysunku planu strefę zieleni izolacyjnej, w granicach której:
- 1) nakazuje się nasadzenie trwałej zieleni o rozbudowanej strukturze pionowej, tj. składającej się warstwy drzew i krzewów, głównie zimozielonych;
  - 2) nakazuje się realizację nasadzeń z zużyciem wyłącznie rodzimych gatunków drzew i krzewów, o naturalnej docelowej wysokości nie mniejszej niż 8 m, przy czym odległości między drzewami nie mogą być mniejsze niż 5 m, a pomiędzy krzewami 2,5 m, a cała strefa zieleni izolacyjnej nie może być węższa niż 4 m;
  - 3) dopuszcza się sadzenie zieleni izolacyjnej na budowach ziemnych - nasypach, wałach ziemnych w celu zwiększenia izolacyjności zieleni;
  - 4) dopuszcza się zachowanie istniejących drzew i uzupełnienie strefy o gatunki krzewów.
5. W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić występowanie takich urządzeń jak sieć drenarska, przy czym dla elementów tych ustala się:
- 1) nakaz zachowania ciągłości i drożności istniejącego układu urządzeń i rozwiązań służących odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych, z zastrzeżeniem pkt 2);
  - 2) możliwość przebudowy elementów sieci drenarskiej zgodnie z przepisami odrębnymi.

- § 11.** 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. Wyznacza się na rysunku planu strefę ograniczeń w lokalizacji urządzeń generujących uciążliwości akustyczne, w granicach której zakazuje się lokalizacji na zewnątrz budynków, w tym na elewacjach i na dachach budynków, urządzeń i instalacji generujących uciążliwości akustyczne, a zwłaszcza takich jak: klimatyzatory, centrale wentylacyjne, agregaty, kotły, sprężarki, hydrofony, pompy, w tym również takich elementów jak w szczególności: wentylatory, wyrzutnie, czepnie, kanały, nawiewniki, regulatory, przepustnice.
  3. Dopuszcza się lokalizację obiektów służących ochronie przed uciążliwościami w tym obiektów budowlanych, a w szczególności: osłon izolacyjnych, ekranów akustycznych przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.
  4. 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 3U-PS należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

#### **Rozdział 4**

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

- § 12.** 1. Podstawowy układ komunikacji drogowej obsługujący obszar oraz służący powiązaniom zewnętrznym planu tworzą drogi położone poza obszarem planu: ul. Ogrodnicza i droga serwisowa Al. Katowickiej.
2. Uzupełniający układ komunikacji drogowej tworzą tereny komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR i 2KR.
  3. Dopuszcza się, poza terenami komunikacji drogowej wewnętrznej wyznaczonymi na rysunku planu, realizację: dojazdów, dojazdów i dróg rowerowych na wszystkich terenach oraz zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.
- § 13.** Dostęp do dróg publicznych dla istniejących i nowo wydzielanych działek budowlanych należy realizować z drogi publicznej ul. Ogrodniczej, przylegającej do obszaru planu od zachodu oraz drogi serwisowej Al. Katowickiej, w tym za pośrednictwem terenów komunikacji wewnętrznej.

#### **Rozdział 5**

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

- § 14.** 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 nowe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, z wyjątkiem przyłączy, należy lokalizować na terenach dróg, z zastrzeżeniem ust. 3.
  3. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z wyjątkiem przyłączy, na pozostałych terenach pomiędzy linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania a nieprzekraczalną linią zabudowy.

4. Ustala się obsługę istniejącego i nowego zainwestowania z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą, oraz poprzez urządzenia lokalne.
5. Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji.
6. Na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację wolnostojących paneli fotowoltaicznych o sumarycznej mocy poniżej 10 kW.

**§ 15.** Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

3) 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 5) lit. f),
- 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 indywidualnych instalacji wodociagowych 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;

4) 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;

5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, poprzez odprowadzanie bezpośrednio na powierzchnię biologicznie czynną, do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, a także poprzez systemy rozsączające,
- b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do istniejących i projektowanych urządzeń i sieci drenarskiej, z zastrzeżeniem § 10 ust. 5 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) 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,
- d) dopuszcza się realizację odcinków tłocznych sieci i instalacji kanalizacji deszczowej,

- e) dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych lub odparowujących, studni chłonnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - f) dopuszcza się wykorzystanie gromadzonych w zbiornikach retencyjnych wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
  - g) dopuszcza się dotychczasowy sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych dla istniejących obiektów budowlanych i dla aktualnego zagospodarowania;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na obszarze 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 obszarze objętym planem z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem zapisów § 14 ust. 5 i ust. 6 oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na obszarze objętym planem, z sieci gazowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
  - b) ustala się średnicę przewodów gazowych na nie mniej niż 32 mm,
  - c) przy realizacji sieci gazowej i przyłączy do obiektów budowlanych oraz modernizacji sieci gazowej należy zachować przepisy odrębne;
- 8) 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 § 14 ust. 5 i ust. 6 oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) dopuszcza się stosowanie innych nośników energetycznych dopuszczonych do stosowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 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:
- 1) obiektów niezbędnych w czasie budowy i modernizacji;
  - 2) stróżówek realizowanych z uwzględnieniem § 6 pkt 1).

## **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:
- 1) powierzchnia działki:
    - a) na terenie **1MN** nie mniej niż 500 m<sup>2</sup>,
    - b) na terenach: **1U, 2U, 1U-PS, 2U-PS, 3U-PS, 4U-PS** nie mniej niż 3000 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki:
    - a) na terenie **1MN** nie mniej niż 14 m,
    - b) na terenach: **1U, 2U, 1U-PS, 2U-PS, 3U-PS, 4U-PS** nie mniej niż 30 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, a także o innym kącie położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego niż określone w ust. 2 pod obiekty infrastruktury technicznej, w tym drogi.

## **Rozdział 9**

### **Nowo wydzielane działki budowlane**

- § 21.** W ustaleniach szczegółowych ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na wybranych terenach, przy czym dopuszcza się:
- 1) wydzielanie nowych działek budowlanych, o powierzchni mniejszej, na cele publiczne, w tym związane z budową i modernizacją dróg, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 2) wydzielanie nowych działek budowlanych, o powierzchni mniejszej, na cele związane z budową i modernizacją dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów;
  - 3) wydzielanie nowych działek budowlanych, o powierzchni mniejszej, w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu zachowa powierzchnię określoną jako minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej.

**§ 22.** Dopuszcza się realizację zabudowy, w tym budowy, rozbudowy, nadbudowy, a także przebudowy oraz remontów pod warunkiem uwzględnienia przeznaczenia, parametrów, wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych w ustaleniach szczegółowych planu, dla działek budowlanych nie spełniających parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej:

- 1) istniejących w dniu wejścia w życie planu;
- 2) które powstały po uchwaleniu planu w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne, a w szczególności pod drogi publiczne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz w wyniku podziału dokonanego pod drogi wewnętrzne.

## **Dział II**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

#### **Rozdział 1**

#### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem: 1MN**

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenia wykluczane: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa;
- 3) dopuszcza się realizację lokali użytkowych o funkcji usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego, przy czym zakazuje się realizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m<sup>2</sup>;
- 4) dopuszcza się realizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej
- 5) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usług nieuciążliwych;
- 6) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu;
- 7) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu oraz kształtowania zabudowy:
  - a) nakazuje się realizację budynków w formie wolnostojącej lub w zabudowie bliźniaczej,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków i lokalizację nowych budynków wyłącznie w zabudowie bliźniaczej bezpośrednio przy granicy działki budowlanej w częściach terenu objętych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
  - c) dopuszcza się adaptację budynków;
- 8) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5,
  - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych: 9 m,
    - budynków gospodarczych i garaży: 6 m,

- budowli: 12 m,
- f) maksymalna powierzchnia zabudowy garaży i budynków gospodarczych na jednej działce budowlanej: 100 m<sup>2</sup>;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
  - 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
  - 500 m<sup>2</sup> dla jednego budynku w zabudowie bliźniaczej;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12 i § 13.

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu usług oznaczonego symbolem 1U**

**§ 24.** Na terenie oznaczonym symbolem **1U** obowiązują następujące ustalenia:

- 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 500 m<sup>2</sup>,
- 3) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usług nieuciążliwych;
- 4) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu;
- 5) 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: 70%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków usługowych: 12 m,
    - garaży: 6 m,
    - budowli: 12 m;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 3000 m<sup>2</sup>;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12 i § 13.

## **Rozdział 3**

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu usług oznaczonego symbolem 2U**

**§ 25.** Na terenie oznaczonym symbolem **2U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług;
- 2) przeznaczenia wykluczane:
  - a) zakazuje się realizacji usług handlu wielkopowierzchniowego, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, kultu religijnego, turystyki,

- b) zakazuje się realizacji usług konfliktowych w stosunku do zabudowy mieszkaniowej, w tym wymagających ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t i wzmożonego ruchu samochodów osobowych, a zwłaszcza stacji paliw,
  - c) zakazuje się realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 500 m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usług nieuciążliwych;
  - 4) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu;
  - 5) ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 10 ust. 4 przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach strefy zieleni izolacyjnej;
  - 6) ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 11 ust. 2 przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach strefy ograniczeń w lokalizacji urządzeń generujących uciążliwości akustyczne;
  - 7) wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5,
    - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
    - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
    - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
    - e) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;
  - 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 3000 m<sup>2</sup>;
  - 9) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12 i § 13.

#### **Rozdział 4**

#### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu usług lub składów i magazynów oznaczonego symbolem 1U-PS**

**§ 26.** Na terenie oznaczonym symbolem **1U-PS** ustala się obowiązując następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług lub składów i magazynów;
- 2) przeznaczenia wykluczane:
  - a) zakazuje się realizacji usług produkcji przemysłowej, handlu wielkopowierzchniowego, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, kultu religijnego,
  - b) zakazuje się realizacji usług handlu hurtowego, targowisk,
  - c) zakazuje się realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 500 m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usług nieuciążliwych;
- 4) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu;
- 5) ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 10 ust. 4 przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach strefy zieleni izolacyjnej;
- 6) ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 11 ust. 2 przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach strefy ograniczeń w lokalizacji urządzeń generujących uciążliwości akustyczne;
- 7) 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: 70%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 3000 m<sup>2</sup>;
- 9) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12 i § 13.

## **Rozdział 5**

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług lub składów i magazynów oznaczonych symbolami: 2U-PS, 3U-PS, 4U-PS**

**§ 27.** Na terenach oznaczonych symbolami **2U-PS, 3U-PS, 4U-PS** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług lub składów i magazynów;
- 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 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usług nieuciążliwych;
- 4) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu oraz kształtowania zabudowy: dopuszcza się adaptacje budynków;
- 6) ustala się konieczność uwzględnienia zapisów § 11 ust. 2 na terenach oznaczonych symbolami **3U-PS** i **4U-PS** przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach strefy ograniczeń w lokalizacji urządzeń generujących uciążliwości akustyczne;
- 7) 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: 70%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków: 14 m,
    - masztów: 50 m,
    - pozostałych budowli: 12 m;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 3000 m<sup>2</sup>;
- 9) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12 i § 13.

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolami: 1KR i 2KR**

**§ 28.** Na terenach oznaczonych symbolami **1KR** i **2KR** 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:
  - a) na terenie **1KR**: od 8 m do 12,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) na terenie **2KR**: od 5 m do 12,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy w zakresie budowli: 10 m.

## **Dział III**

### **PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 29.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, w wysokości:

- 1) 20% - na terenach oznaczonych symbolami: 1U-PS, 2U-PS, 3U-PS, 4U-PS;
- 2) 10% - na terenach oznaczonych symbolami: 1U, 2U;
- 3) 5% - na terenie oznaczonym symbolem 1MN;
- 4) 0% - na pozostałych terenach.

**§ 30.** 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 wsi Wolica w gminie Nadarzyn, zatwierdzony uchwałą Nr XXXVI/636/2005 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 27 kwietnia 2005 r. (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 27 czerwca 2005 r., Nr 152, poz. 4748).