



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 16 maja 2024 r.

Poz. 5318

UCHWAŁA NR LXXX.1079.2024 RADY GMINY NADARZYN

z dnia 27 marca 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Obszarów Nr I i II we wsi Urzut w Gminie Nadarzyn

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739), w związku z Uchwałą Nr LXIII.811.2022 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Obszarów Nr I i II we wsi Urzut w Gminie Nadarzyn oraz stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn, przyjętego Uchwałą Nr XLII/420/14 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014 r., zmienionego Uchwałą Nr XXI.262.2016 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 31 sierpnia 2016 r. i Uchwałą Nr LXVII.874.2023 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 1 marca 2023 r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Obszarów Nr I i II we wsi Urzut w Gminie Nadarzyn, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje dwa obszary, których granice wyznaczają:

- 1) obszar Nr I – granice działek nr ew. od 176/2 do 176/18, działek nr ew.: 176/20, 177/2 i 177/3 oraz działek nr ew. od 177/5 do 177/13 obręb Urzut;
- 2) obszar Nr II – granice działek nr ew. 231/1, 240, 241, 242/3, 242/4, 243/3, 243/4, 249, 250 i 271 oraz części działki nr ew. 248 obręb Urzut.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunki planu w skali 1:1 000, stanowiące:
 - a) załącznik nr 1 – dla obszaru Nr I,
 - b) załącznik nr 2 – dla obszaru Nr II;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 4;
- 4) dane przestrzenne obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, stanowiące załącznik nr 5.

§ 2. 1. W planie ustala się:

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

2. W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz 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) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo udział terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych usytuowanych w budynkach o innej funkcji;
- 7) **wiacie** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, niebędący budynkiem, składający się z konstrukcji wspartej na słupach, dachu i przegród budowlanych; co najmniej jedna strona (bok) wiaty nie może być wydzielona z przestrzeni przegrodami budowlanymi, przy czym drzwi lub wrota wiaty uznaje się za przegrodę budowlaną.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie odległości podane w metrach;
- 5) strefa zieleni izolacyjnej;
- 6) przeznaczenie terenów – oznaczenie cyfrowo-literowe identyfikujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi.

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

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 6. Ustala się następujące **przeznaczenie terenów**:

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

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

- 1) ustala się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
 - a) 10 m i 22 m od linii rozgraniczającej terenu drogi lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej terenu drogi dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD i 2KDD,
 - c) 6 m i 10 m od linii rozgraniczającej terenu drogi dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDD,

- d) 6 m od linii rozgraniczającej terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KR,
 - e) 12 m od linii rozgraniczającej terenu lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1L,
 - f) 6 m od strony drogi dojazdowej, położonej poza granicą obszaru objętego planem, oznaczonej na rysunku planu symbolem informacyjnym [KUD – ul. Łączna] i [KUD – ul. Malownicza];
- 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 urządzoną 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, blacha.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) część obszaru opracowania znajduje się w granicach strefy „zwykłej” Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, którego granice wskazano oznaczeniem informacyjnym na rysunku planu;
- 2) w granicach obszaru, o którym mowa w pkt 1 obowiązują nakazy, zakazy i dopuszczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności, rozumiana jako emisja substancji lub energii o wartościach przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, musi zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 5) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 6) w granicach obszaru Nr II objętego planem występują urządzenia melioracji wodnych – drenowania, dla których dopuszcza się przebudowę, zmianę przebiegu lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 7) w granicach obszaru Nr II objętego planem występują urządzenia melioracji wodnych – rowy, dla których dopuszcza się:
 - a) przebudowę, zmianę przebiegu lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
 - b) przebudowę polegającą na wykonaniu przepustu lub innego przekroju zamkniętego zgodnie z przepisami odrębnymi zakresu prawa wodnego,
 - c) realizację przejść i przejazdów;
- 8) ustala się klasyfikację terenów pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku w rozumieniu przepisów odrębnych:

- a) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN i 2MN jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN-U i 2MN-U jako terenów mieszkaniowo-usługowych.

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

- 1) nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) w zakresie parametrów działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami ustala się:
 - a) minimalne powierzchnie działek jak dla nowo wydzielonych działek budowlanych, które zostały określone w Rozdziale 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów,
 - b) szerokość frontu działki na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN i MNU 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,
 - c) szerokość frontu działki na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U-P nie mniejszą niż 20 m,
 - d) 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.

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

- 1) zewnętrzne powiązania komunikacyjne obszaru objętego ustaleniami planu zapewniają:
 - a) na obszarze Nr I:
 - droga dojazdowa, położona poza granicą obszaru objętego planem, oznaczona na rysunku planu symbolem informacyjnym [*KUD – ul. Łączna*],
 - droga dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDD oraz symbolem informacyjnym [*KUD – ul. Malownicza*],
 - b) na obszarze Nr II – droga lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDL oraz drogi dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolem 2KDD i 3KDD;
- 2) obsługę w zakresie komunikacji dla przyległych terenów zapewniają:
 - a) na obszarze Nr I – drogi wymienione w pkt 1 lit. a oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KR,
 - b) na obszarze Nr II – drogi wymienione w pkt 1 lit. b oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 2KR;
- 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) stanowiska postojowe 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 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny i na każdy lokal usługowy,
 - b) dla usług handlu – nie mniej niż 3 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla usług biurowo-administracyjnych – nie mniej niż 25 stanowisk postojowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla usług zdrowia – nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na 1 gabinet,
 - e) dla usług oświaty – nie mniej niż 5 stanowisk postojowych na 10 zatrudnionych,
 - f) dla usług gastronomicznych – nie mniej niż 35 stanowisk postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - g) dla usług nie wymienionych w pkt b-f nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - h) dla produkcji – nie mniej niż 20 stanowisk postojowych na 100 zatrudnionych,
 - i) dla placów składowych i magazynów nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na każdego zatrudnionego na zmianę;
- 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.

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

- 1) powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym zapewniają istniejące sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę oraz rozbudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem z wyjątkiem terenu lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem L;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się, do czasu realizacji sieci wodociągowej, tymczasowe zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody,
 - c) przekrój przewodów sieci wodociągowej nie mniejszy niż \varnothing 32 mm,
 - d) 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:
 - na obszarze Nr I tymczasowego gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenie działki budowlanej lub budowy przydomowej oczyszczalni ścieków,
 - na obszarze Nr II tymczasowego gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenie działki budowlanej lub budowy lokalnej oczyszczalni ścieków, nie dotyczy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,
 - 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) nakaz stosowania rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych i roztopowych z powierzchni działki budowlanej, w szczególności opartych na infiltracji i/lub retencji,
 - 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.

§ 12. 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.

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

- 1) na obszarze Nr II wskazuje się na rysunku planu obszar szczególnego zagrożenia powodzią:
 - 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) w granicach obszaru, o którym mowa w pkt 1 ustala się zakaz gromadzenia ścieków.

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

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

§ 15. Ustalenia dotyczące wysokości stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu – ustala się stawkę w wysokości 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 16. 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) dopuszczalne wolno stojące garaże i budynki gospodarcze o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m²,
 - d) dopuszczalne wiaty o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - e) dopuszczalne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) dopuszczalne parkingi i drogi wewnętrzne;
- 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 intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,6,
 - g) dachy 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.

§ 17. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN-U i 2MN-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 usługowy w budynku mieszkalnym,
 - d) zakaz lokalizacji usług handlu paliwami i gazem,

- e) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wydzielonego lokalu usług handlu w budynku mieszkalnym nie większa niż 100 m²,
 - f) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wolno stojących usług handlu nie większa niż 500 m²,
 - g) dopuszczalne wolno stojące garaże i budynki gospodarcze o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m²,
 - h) dopuszczalne wiaty o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - i) dopuszczalne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - j) dopuszczalne parkingi i drogi wewnętrzne;
- 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 12 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 intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,8,
 - g) dachy 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 lub bliźniaczej,
 - b) 3 000 m² dla zabudowy usługowej,
 - c) 3 000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej realizowanej na jednej działce budowlanej.

§ 18. Dla terenu usług lub produkcji, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U-P ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) zabudowa produkcyjna;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) w zakresie przeznaczenia terenu zabudowa usługowa dopuszczalne w szczególności usługi biurowe i administracyjne,
 - b) w zakresie przeznaczenia terenu zabudowa produkcyjna dopuszczalna produkcja przemysłowa oraz składy i magazyny,
 - c) zakaz tymczasowego magazynowania, w tym sortowania odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów,
 - d) dopuszczalne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) dopuszczalne parkingi i drogi wewnętrzne,
 - f) zakaz lokalizacji garaży i budynków gospodarczych i wiat,
 - g) wyznaczono na rysunku planu strefę zieleni izolacyjnej, w granicach której obowiązuje:

- zagospodarowanie zielenią izolacyjną, stanowiącą nieutwardzony, ciągły pas zieleni wysokiej uzupełniony o zielenią średnią, złożony z wielu gatunków drzew i krzewów zgodnych z siedliskiem, o zwartej strukturze, pozwalający na osiągnięcie naturalnych pokrojów i naturalnych docelowych rozmiarów poszczególnym gatunkom drzew i krzewów oraz ukształtowany w taki sposób, aby minimalizować uciążliwości wynikające z zagospodarowania i przeznaczenia terenu,
- dopuszczenie przerwania ciągłości strefy zieleni izolacyjnej przez dojazdy i dojścia oraz lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
- zakaz realizacji miejsc postojowych dla samochodów;

3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
- b) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 20 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 intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
- f) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 2,0,
- g) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°,
- 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.

§ 19. Dla **terenu lasu**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1L** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy, w tym sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszczalne turystyczne wykorzystanie lasu w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

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

§ 21. 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 |
|-----|---------------|--------------------------|---|
| 1. | 1KDL | bez nazwy | zmienna od 15,6 m do 63,5 m zgodnie z rysunkiem planu |

§ 22. Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD i 3KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa;
- 2) dopuszczalna lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni;
- 3) położenie części terenu oznaczonego symbolem 2KDD w granicach strefy „zwykłej” Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2;
- 4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

| Lp. | Symbol terenu | Nazwa drogi - informacja | Projektowana szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających w granicach planu |
|-----|---------------|--------------------------|---|
| 1. | 1KDD | ul. Malownicza | 2 m zgodnie z rysunkiem planu – poszerzenie istniejącej drogi |
| 2. | 2KDD | bez nazwy | 10 m z poszerzeniem na zakończeniu drogi placem do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu |
| 3. | 3KDD | bez nazwy | 2 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu |

§ 23. 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) położenie terenu oznaczonego symbolem 2KR w granicach strefy „zwykłej” Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem 2KR występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 13;
- 5) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

| Lp. | Symbol terenu | Nazwa drogi - informacja | Projektowana szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających w granicach planu |
|-----|---------------|--------------------------|---|
| 1. | 1KR | ul. Magiczna | 8 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu |
| 2. | 2KR | bez nazwy | zmienna od 5,8 m do 7,5 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu |

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 24. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Urzut w gminie Nadarzyn przyjętego Uchwałą Nr XLIV/410/2002 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 29 kwietnia 2002 r.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nadarzyn.

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

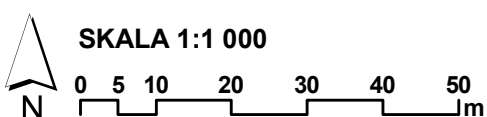
§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady Gminy Nadarzyn

Danuta Waclawiak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW NR I I II WE WSI URZUT W GMINIE NADARZYN OBSZAR NR I

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LXXX.1079.2024
RADY GMINY NADARZYN
z dnia 27 marca 2024 r.



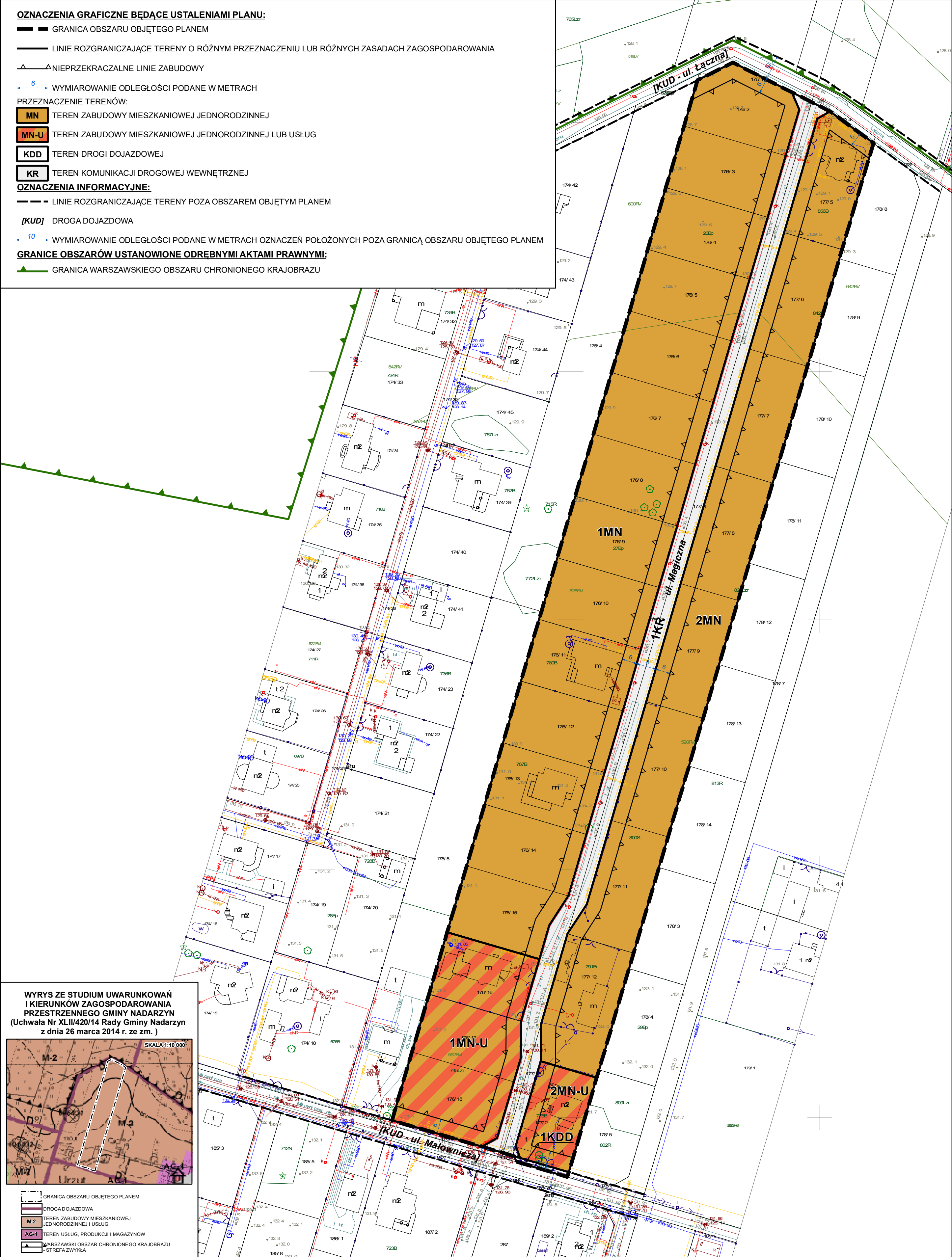
Rysunek planu został sporządzony na urzędowej kopii mapy zasadniczej w postaci elektronicznej, w układzie współrzędnych PL-2000, potwierdzonej za zgodność z oryginałem przechowywanej w Państwowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Licencja nr WGN.6642.4435.2023_1421_P; Mapa została udostępniona w dniu 09.11.2023 r.

OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

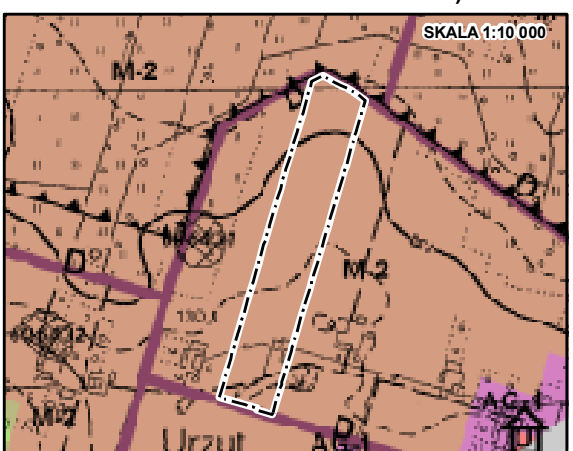
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI PODANE W METRACH
- PRZEZNACZENIE TERENÓW:**
- MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - MN-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
 - KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
 - KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- OZNACZENIA INFORMACYJNE:**
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
 - [KUD] DROGA DOJAZDOWA
 - WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI PODANE W METRACH OZNACZEŃ POŁOŻONYCH POZA GRANICĄ OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

GRANICE OBSZARÓW USTANOWIONE ODREBNYMI AKTAMI PRAWNYMI:

- GRANICA WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU



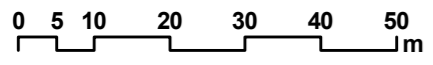
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NADARZYN (Uchwała Nr XLII/420/14 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014 r. ze zm.)



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- DROGA DOJAZDOWA
- M-2 TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
- AG-1 TEREN USŁUG, PRODUKCJI I MAGAZYNÓW
- WARSZAWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- STREFA ŻYWKŁA

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARÓW NR I I II WE WSI URZUT W GMINIE NADARZYN
OBSZAR NR II**

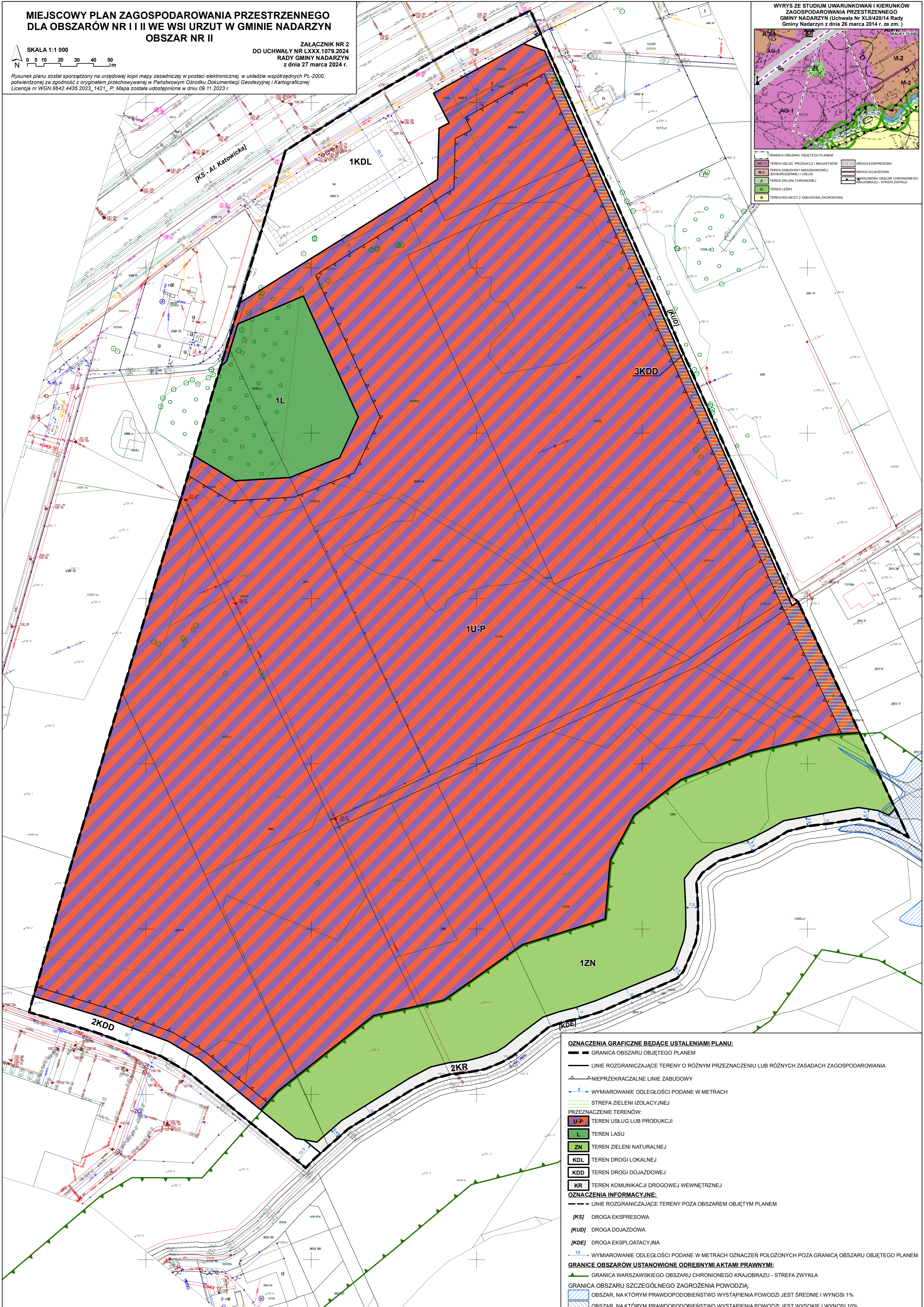
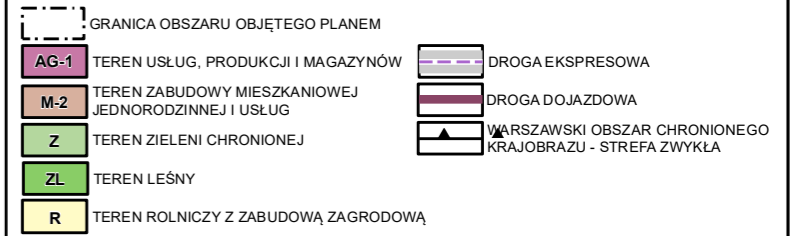
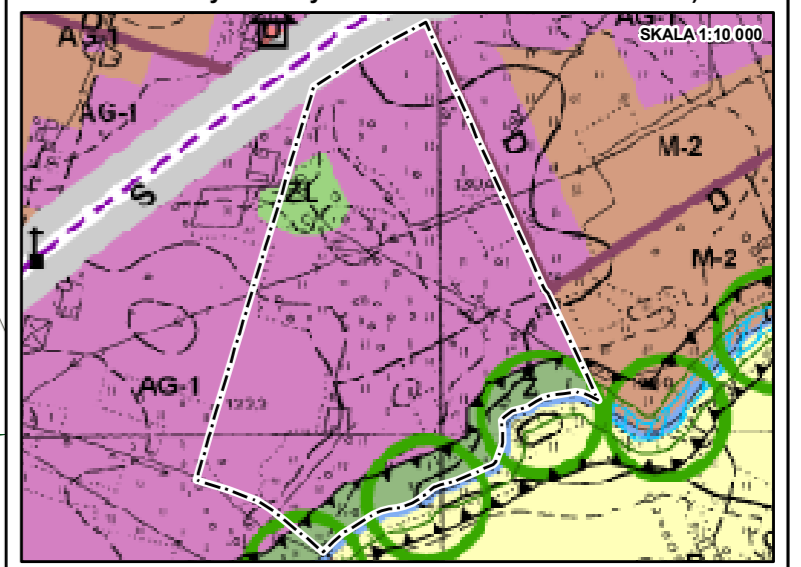
SKALA 1:1 000



Rysunek planu został sporządzony na urzędowej kopii mapy zasadniczej w postaci elektronicznej, w układzie współrzędnych PL-2000, potwierdzonej za zgodność z oryginałem przechowywanej w Państwowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej. Licencja nr WGN.6642.4435.2023_1421_P. Mapa została udostępniona w dniu 09.11.2023 r.

ZALĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR LXXX.1079.2024
RADY GMINY NADARZYN
z dnia 27 marca 2024 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY NADARZYN (Uchwała Nr XLII/420/14 Rady
Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014 r. ze zm.)



- OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKARCZALNE LINIE ZABUDOWY
 - WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI PODANE W METRACH
 - STREFA ZIELENI IZOLACYJNEJ
- PRZEZNACZENIE TERENÓW:**
- U-P** TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI
 - L** TEREN LASU
 - ZN** TEREN ZIELENI NATURALNEJ
 - KDL** TEREN DROGI LOKALNEJ
 - KDD** TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
 - KR** TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- OZNACZENIA INFORMACYJNE:**
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
 - [KS]** DROGA EKSPRESOWA
 - [KUD]** DROGA DOJAZDOWA
 - [KDE]** DROGA EKSPLOATACYJNA
 - 10** WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI PODANE W METRACH OZNAČEN POŁOŻONYCH POZA GRANICĄ OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- GRANICE OBSZARÓW USTANOWIONE ODREBNYMI AKTAMI PRAWNYMI:**
- GRANICA WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU - STREFA ZWYKŁA
 - GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ:
 - OBSZAR, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚI 1%
 - OBSZAR, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOŚI 10%

Załącznik nr 3
do uchwały Nr LXXX.1079.2024
Rady Gminy Nadarzyn
z dnia 27 marca 2024r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739) 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 postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w przepisach odrębnych z zakresu prawa ochrony środowiska, o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w par. 1 realizowane będą w sposób określony w przepisach odrębnych z zakresu prawa energetycznego.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w planie podlega przepisom odrębnym z zakresu finansów publicznych.

§ 4.1. Zadania w zakresie budowy dróg gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie przepisów z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków, ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń sieci wodociągowo-kanalizacyjnej lub w oparciu o budżet gminy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów z zakresu Prawa energetycznego.

Załącznik nr 4
do uchwały Nr LXXX.1079.2024
Rady Gminy Nadarzyn
z dnia 27 marca 2024r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739) Rada Gminy Nadarzyn rozstrzyga co następuje:

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

2. Rada Gminy Nadarzyn rozstrzyga w sposób następujący uwagi nieuwzględnione przez Wójta Gminy Nadarzyn:

| Lp. | Data wpływu uwagi | Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej | Treść uwagi | Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga | Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta | Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Gminy Nadarzyn | | Uwagi |
|-----|--|---|--|---|---------------------------------------|---|-----------------------|---|
| | | | | | Uwaga nieuwzględniona | Uwaga uwzględniona | Uwaga nieuwzględniona | |
| 1. | 05.12.2023 r. (uwaga złożona do protokołu podczas dyskusji publicznej) | Iwona Frankiewicz | 1. Ograniczenie wysokości hal do 12 m oraz ograniczenie oświetlenia na tym terenie w nocy. | Obszar Nr II | uwaga nieuwzględniona | | x | Ustalona w projekcie planu wysokość zabudowy jest zgodna z zapisami Studium, które zawiera politykę przestrzenną gminy. Obszar Nr II znajduje się w strefie rozwoju usług, produkcji i magazynów (AG-1). Ustalenie zasad oświetlenia terenu przekracza zakres planu miejscowego, który został określony w art. 15 ustawy o p.z.p. |
| | | | 2. Dodanie zapisu o zakazie likwidacji melioracji. | | uwaga nieuwzględniona | | x | Zasady postępowania z urządzeniami melioracyjnymi zostały określone w przepisach ustawy Prawo Wodne. Zakaz likwidacji urządzeń wodnych nie może wynikać z aktów prawa miejscowego, skoro został określony w materii ustawowej. |

| | | | | | | | | |
|----|---|-----------------------|--|-----------------|--------------------------|--|---|--|
| 2. | 05.12.2023 r. (uwaga złożona do protokołu podczas dyskusji publicznej) | Magdalena Latoszek | 1. Dopisanie w § 11 pkt 4 lit. b tir. drugie, że oczyszczalnia dla obiektów w Obszarze II (dla użytku własnego inwestora) ma być zlokalizowana w południowo-zachodniej części obszaru. | Obszar Nr II | uwaga nieuwzględniona | | x | Lokalizacja przykładowych oczyszczalni ścieków zostanie przesądzona na kolejnych etapach procesu inwestycyjnego. Projekt planu nie przesądza czy w granicach terenu 1U-P zostanie zlokalizowana jedna czy więcej inwestycji, tym samym nie przesądza o lokalizacji oczyszczalni ścieków, które będą służyły do obsługi tych inwestycji. |
| | | | 2. Wprowadzenie zakazu lokalizacji anten, masztów, kominów, wiatraków itp. | | uwaga nieuwzględniona | | x | Projekt planu ustala zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych (par. 11 pkt 6 lit. c). Dopuszczono lokalizację mikroinstalacji, które są dopuszczone na wszystkich terenach przewidujących możliwość lokalizacji budynków. Zasady lokalizacji inwestycji telekomunikacyjnych (w tym anten i masztów) zostały określone w ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych. Zgodnie z w/w ustawą plan miejscowy nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi. |
| | | | 3. Wprowadzenie całkowitego zakazu lokalizacji elektrowni wiatrowych. | | uwaga nieuwzględniona | | x | Projekt planu ustala zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych (par. 11 pkt 6 lit. c). Dopuszczono lokalizację mikroinstalacji, które są dopuszczone na wszystkich terenach przewidujących możliwość lokalizacji budynków. |
| | | | 4. Dopuszczenie odnawialnych źródeł energii tylko na potrzeby własne przedsiębiorstwa. | | uwaga nieuwzględniona | | x | Wprowadzenie zaproponowanego ustalenia stanowiłoby nieuzasadnione ograniczenie działalności gospodarczej oraz barierę rozwoju energetyki odnawialnej. |

| | | | | | | | | |
|----|---------------|--|--|--------------|-----------------------|--|---|--|
| | | | 5. Podtrzymanie wniosku z dnia 3 kwietnia 2023r , dot. ustanowienia strefy zieleni izolacyjnej (o szerokości 100 m). | | uwaga nieuwzględniona | | x | Zastosowanie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 100 m stanowiłoby naruszenie polityki przestrzennej przyjętej w Studium, które wyznacza kierunek zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ew. 271, 242/4, 243/4 – tereny rozwoju usług, produkcji i magazynów (AG-1). 100 m strefa zieleni wykluczyłaby możliwość zabudowy całej działki nr ew. 243/4 oraz ok. 80 % powierzchni działki nr ew. 271. |
| 3. | 02.01.2024 r. | Michał Lewandowski Danuta Lewandowska Joanna Pilitowska Czesław Frankiewicz Teresa Frankiewicz Barbara Frankiewicz Krzysztof Frankiewicz Anna Frankiewicz (brak podanych adresów zamieszkania) | 1. Ograniczenie wysokości hal do 12 m oraz ograniczenie oświetlenia na tym terenie w nocy. | Obszar Nr II | uwaga nieuwzględniona | | x | Ustalona w projekcie planu wysokość zabudowy jest zgodna z zapisami Studium, które zawiera politykę przestrzenną gminy. Obszar Nr II znajduje się w strefie rozwoju usług, produkcji i magazynów (AG-1). Ustalenie zasad oświetlenia terenu przekracza zakres planu miejscowego, który został określony w art. 15 ustawy o p.z.p. |
| | | | 2. Dodanie zapisu o zakazie likwidacji rowów melioracyjnych i melioracji. | | uwaga nieuwzględniona | | x | Zasady postępowania z urządzeniami melioracyjnymi zostały określone w przepisach ustawy Prawo Wodne. Zakaz likwidacji urządzeń wodnych nie może wynikać z aktów prawa miejscowego, skoro został określony w materii ustawowej. |
| | | | 3. Zmiana szerokości ul. Wiklinowej do maksymalnie 8 m. | | uwaga nieuwzględniona | | x | Uwaga nie dotyczy obszaru opracowania projektu planu. Projekt planu nie ustala przeznaczenia terenu ulicy Wiklinowej. |
| | | | 4. Dopisanie w § 11 pkt 4 lit. b tir. drugie, że oczyszczalnia dla obiektów w Obszarze II (dla użytku własnego inwestora) ma być zlokalizowana w południowo-zachodniej części obszaru. | | uwaga nieuwzględniona | | x | Lokalizacja przyzakładowych oczyszczalni ścieków zostanie przesądzona na kolejnych etapach procesu inwestycyjnego. Projekt planu nie przesądza czy w granicach terenu 1U-P zostanie zlokalizowana jedna czy więcej inwestycji, tym samym nie przesądza o lokalizacji oczyszczalni ścieków, które będą służyły do obsługi tych inwestycji. |

| | | | | | | | |
|--|--|--|--|--------------------------|--|---|--|
| | | 5. Wprowadzenie zakazu lokalizacji anten, masztów, kominów, wiatraków itp. | | uwaga nieuwzględniona | | x | Projekt planu ustala zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych (par. 11 pkt 6 lit. c). Dopuszczono lokalizację mikroinstalacji, które są dopuszczone na wszystkich terenach przewidujących możliwość lokalizacji budynków. Zasady lokalizacji inwestycji telekomunikacyjnych (w tym anten i masztów) zostały określone w ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych. Zgodnie z w/w ustawą plan miejscowy nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi. |
| | | 6. Wprowadzenie całkowitego zakazu lokalizacji elektrowni wiatrowych, spalarni śmieci. | | uwaga nieuwzględniona | | x | Projekt planu ustala zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych (par. 11 pkt 6 lit. c). Dopuszczono lokalizację mikroinstalacji, które są dopuszczone na wszystkich terenach przewidujących możliwość lokalizacji budynków. W granicach opracowania nie wyznaczono przeznaczenia terenu związanego z gospodarowaniem odpadów, w tym terenu spalarni odpadów. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala osobne przeznaczenie dla terenu spalarni odpadów (symbol IOO). |
| | | 7. Dopuszczenie odnawialnych źródeł energii tylko na potrzeby własne przedsiębiorstwa. | | uwaga nieuwzględniona | | x | Wprowadzenie zaproponowanego ustalenia stanowiłoby nieuzasadnione ograniczenie działalności gospodarczej oraz barierę rozwoju energetyki odnawialnej. |

| | | | | | | | | |
|----|---------------|-------------------|--|--------------|-----------------------|--|---|--|
| | | | 8. Dopisanie w § 11 pkt 10, żeby selekcja i gromadzenie odpadów dotyczyła tylko odpadów na potrzeby zakładu oraz zapis z jaką częstotliwością mają być wywożone i utylizowane. | | uwaga nieuwzględniona | | x | Określenie zasad gospodarowania odpadami, częstotliwości wywozu odpadów czy też sposobu ich utylizacji przekracza zakres planu miejscowego, który został określony w art. 15 ustawy o p.z.p. |
| | | | 9. Podtrzymanie wniosku z dnia 3 kwietnia 2023r, dot. ustanowienia strefy zieleni izolacyjnej (o szerokości 100 m). | | uwaga nieuwzględniona | | x | Zastosowanie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 100 m stanowiłoby naruszenie polityki przestrzennej przyjętej w Studium, które wyznacza kierunek zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ew. 271, 242/4, 243/4 – tereny rozwoju usług, produkcji i magazynów (AG-1). 100 m strefa zieleni wykluczyłaby możliwość zabudowy całej działki nr ew. 243/4 oraz ok. 80 % powierzchni działki nr ew. 271. |
| | | | 10. Wprowadzenie zakazu jakichkolwiek inwestycji, których skutkiem działalności będzie emisja jakichkolwiek szkodliwych substancji. | | uwaga nieuwzględniona | | x | W granicach planu wykluczone zostały przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz uciążliwość prowadzonej działalności musi zamykać się w granicach działki budowlanej. Warunki wprowadzania substancji lub energii do środowiska zostały określone w przepisach odrębnych, w szczególności ustawie Prawo ochrony środowiska. Wprowadzenie zaproponowanego zakazu stanowiłoby nieuzasadnione ograniczenie działalności gospodarczej w strefie rozwoju usług, produkcji i magazynów (AG-1) wyznaczonej w Studium, które zawiera politykę przestrzenną gminy. |
| 4. | 02.01.2024 r. | Iwona Frankiewicz | 1. Ograniczenie wysokości hal do 12 m oraz ograniczenie oświetlenia na tym terenie w nocy. | Obszar Nr II | uwaga nieuwzględniona | | x | Ustalona w projekcie planu wysokość zabudowy jest zgodna z zapisami Studium, które zawiera politykę przestrzenną gminy. Obszar Nr II znajduje się w strefie rozwoju usług, produkcji i magazynów (AG-1). |
| | | | 2. Dodanie zapisu o zakazie likwidacji rowów melioracyjnych i melioracji. | | uwaga nieuwzględniona | | x | Zasady postępowania z urządzeniami melioracyjnymi zostały określone w przepisach ustawy Prawo Wodne. Zakaz likwidacji urządzeń wodnych nie może wynikać z aktów prawa miejscowego, skoro został określony w materii ustawowej. |

| | | | | | | |
|--|--|--|-----------------------|--|---|--|
| | | 3. Zmiana szerokości ul. Wiklinowej do maksymalnie 8 m. | uwaga nieuwzględniona | | x | Uwaga nie dotyczy obszaru opracowania projektu planu. Projekt planu nie ustala przeznaczenia terenu ulicy Wiklinowej. |
| | | 4. Dopisanie w § 11 pkt 4 lit. b tir. drugie, że oczyszczalnia dla obiektów w Obszarze II (dla użytku własnego inwestora) ma być zlokalizowana w południowo-zachodniej części obszaru. | uwaga nieuwzględniona | | x | Lokalizacja przyzakładowych oczyszczalni ścieków zostanie przesądzona na kolejnych etapach procesu inwestycyjnego. Projekt planu nie przesądza czy w granicach terenu 1U-P zostanie zlokalizowana jedna czy więcej inwestycji, tym samym nie przesądza o lokalizacji oczyszczalni ścieków, które będą służyły do obsługi tych inwestycji. |
| | | 5. Wprowadzenie zakazu lokalizacji anten, masztów, kominów, wiatraków itp. | uwaga nieuwzględniona | | x | Projekt planu ustala zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych (par. 11 pkt 6 lit. c). Dopuszczono lokalizację mikroinstalacji, które są dopuszczone na wszystkich terenach przewidujących możliwość lokalizacji budynków. Zasady lokalizacji inwestycji telekomunikacyjnych (w tym anten i masztów) zostały określone w ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych. Zgodnie z w/w ustawą plan miejscowy nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi. |

| | | | | | | |
|--|--|--|--------------------------|--|---|--|
| | | 6. Wprowadzenie całkowitego zakazu lokalizacji elektrowni wiatrowych, spalarni śmieci. | uwaga nieuwzględniona | | x | Projekt planu ustala zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych (par. 11 pkt 6 lit. c). Dopuszczono lokalizację mikroinstalacji, które są dopuszczone na wszystkich terenach przewidujących możliwość lokalizacji budynków. W granicach opracowania nie wyznaczono przeznaczenia terenu związanego z gospodarowaniem odpadów, w tym terenu spalarni odpadów. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala osobne przeznaczenie dla terenu spalarni odpadów (symbol IOO). |
| | | 7. Dopuszczenie odnawialnych źródeł energii tylko na potrzeby własne przedsiębiorstwa. | uwaga nieuwzględniona | | x | Wprowadzenie zaproponowanego ustalenia stanowiłoby nieuzasadnione ograniczenie działalności gospodarczej oraz barierę rozwoju energetyki odnawialnej. |
| | | 8. Dopisanie w § 11 pkt 10, żeby selekcja i gromadzenie odpadów dotyczyła tylko odpadów na potrzeby zakładu oraz zapis z jaką częstotliwością mają być wywożone i utylizowane. | uwaga nieuwzględniona | | x | Określenie zasad gospodarowania odpadami, częstotliwości wywozu odpadów czy też sposobu ich utylizacji przekracza zakres planu miejscowego, który został określony w art. 15 ustawy o p.z.p. |
| | | 9. Podtrzymanie wniosku z dnia 3 kwietnia 2023r , dot. ustanowienia strefy zieleni izolacyjnej (o szerokości 100 m). | uwaga nieuwzględniona | | x | Zastosowanie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 100 m stanowiłoby naruszenie polityki przestrzennej przyjętej w Studium, które wyznacza kierunek zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ew. 271, 242/4, 243/4 – tereny rozwoju usług, produkcji i magazynów (AG-1). 100 m strefa zieleni wykluczyłaby możliwość zabudowy całej działki nr ew. 243/4 oraz ok. 80 % powierzchni działki nr ew. 271. |

| | | | | | | | | |
|----|---------------|--|---|--------------|--------------------------|--|---|--|
| | | | 10. Wprowadzenie zakazu jakichkolwiek inwestycji, których skutkiem działalności będzie emisja jakichkolwiek szkodliwych substancji. | | uwaga nieuwzględniona | | x | W granicach planu wykluczone zostały przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz uciążliwość prowadzonej działalności musi zamykać się w granicach działki budowlanej. Warunki wprowadzania substancji lub energii do środowiska zostały określone w przepisach odrębnych, w szczególności ustawie Prawo ochrony środowiska. Wprowadzenie zaproponowanego zakazu stanowiłoby nieuzasadnione ograniczenie działalności gospodarczej w strefie rozwoju usług, produkcji i magazynów (AG-1) wyznaczonej w Studium, które zawiera politykę przestrzenną gminy. |
| 5. | 02.01.2024 r. | Magdalena i Paweł Trochimiak (brak podanego adresu zamieszkania) | 1. Maksymalna wysokość hal do 12 m. | Obszar Nr II | uwaga nieuwzględniona | | x | Ustalona w projekcie planu wysokość zabudowy jest zgodna z zapisami Studium, które zawiera politykę przestrzenną gminy. Obszar Nr II znajduje się w strefie rozwoju usług, produkcji i magazynów (AG-1). |
| | | | 2. Wykluczenie stosowania oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam o zmiennym natężeniu oświetlenia oraz zakwalifikowanie terenów do kategorii E2 – stref o niskiej jaskrawości. Konieczność stosowania przesłon redukujących luminescencję światłem niepożądanym – światłem przeszkadzającym. | | uwaga nieuwzględniona | | x | Ustalenie zasad oświetlenia terenu przekracza zakres planu miejscowego, który został określony w art. 15 ustawy o p.z.p. |
| | | | 3. Dopisanie w § 11 pkt 4 lit. b tir. drugie, że oczyszczalnia dla obiektów w Obszarze II (dla użytku własnego inwestora) ma być zlokalizowana w południowo-zachodniej części obszaru. | | uwaga nieuwzględniona | | x | Lokalizacja przyzakładowych oczyszczalni ścieków zostanie przesądzona na kolejnych etapach procesu inwestycyjnego. Projekt planu nie przesądza czy w granicach terenu 1U-P zostanie zlokalizowana jedna czy więcej inwestycji, tym samym nie przesądza o lokalizacji oczyszczalni ścieków, które będą służyły do obsługi tych inwestycji. |

| | | | | | | |
|--|--|--|-----------------------|--|---|--|
| | | 4. Anteny wolnostojące oraz lokalizowane na budynkach, kominy, maszty, wiatraki i infrastruktura towarzyszące nie mogą stanowić dominanty w terenie. | uwaga nieuwzględniona | | x | Wysokość zabudowy została określona w rozdziale 3 – ustalenia szczegółowych dla terenów. Projekt planu nie ustala lokalizacji dominant wysokościowych. |
| | | 5. Dopisanie w § 11 pkt 6c – zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i fotowoltaicznych o mocy większej niż moc mikroinstalacji. | uwaga nieuwzględniona | | x | Projekt planu ustala zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych (par. 11 pkt 6 lit. c). Dopuszczono lokalizację mikroinstalacji, które są dopuszczone na wszystkich terenach przewidujących możliwość lokalizacji budynków. Wprowadzenie zakazu lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych stanowiłoby nieuzasadnioną barierę rozwoju energetyki odnawialnej. |
| | | 6. Wprowadzenie zakazu lokalizacji spalarni śmieci. | uwaga nieuwzględniona | | x | W granicach opracowania nie wyznaczono przeznaczenia terenu związanego z gospodarowaniem odpadów, w tym terenu spalarni odpadów. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala osobne przeznaczenie dla terenu spalarni odpadów (symbol IOO). |
| | | 7. Dopuszczenie odnawialnych źródeł energii tylko na potrzeby własne przedsiębiorstwa. | uwaga nieuwzględniona | | x | Wprowadzenie zaproponowanego ustalenia stanowiłoby nieuzasadnione ograniczenie działalności gospodarczej oraz barierę rozwoju energetyki odnawialnej. |
| | | 8. Dopisanie w § 11 pkt 10, żeby selekcja i gromadzenie odpadów dotyczyła tylko odpadów na potrzeby zakładu. | uwaga nieuwzględniona | | x | Określenie zasad gospodarowania odpadami, częstotliwości wywozu odpadów czy też sposobu ich utylizacji przekracza zakres planu miejscowego, który został określony w art. 15 ustawy o p.z.p. |
| | | 9. Podtrzymanie wniosku z dnia 3 kwietnia 2023r., dot. ustanowienia strefy zieleni izolacyjnej (o szerokości 100 m). | uwaga nieuwzględniona | | x | Zastosowanie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 100 m stanowiłoby naruszenie polityki przestrzennej przyjętej w Studium, które wyznacza kierunek zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ew. 271, 242/4, 243/4 – tereny rozwoju usług, produkcji i magazynów (AG-1). 100 m strefa zieleni wykluczyłaby możliwość zabudowy całej działki nr ew. 243/4 oraz ok. 80 % powierzchni działki nr ew. 271. |

| | | | | | | | | |
|----|---------------|---|--|-----------------|--------------------------|--|---|--|
| | | | 10. Zakaz lokalizacji jakichkolwiek inwestycji, których skutkiem działalności będzie emisja jakichkolwiek szkodliwych substancji | | uwaga nieuwzględniona | | x | W granicach planu wykluczone zostały przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz uciążliwość prowadzonej działalności musi zamykać się w granicach działki budowlanej. Warunki wprowadzania substancji lub energii do środowiska zostały określone w przepisach odrębnych, w szczególności ustawie Prawo ochrony środowiska. Wprowadzenie zaproponowanego zakazu stanowiłoby nieuzasadnione ograniczenie działalności gospodarczej w strefie rozwoju usług, produkcji i magazynów (AG-1) wyznaczonej w Studium, które zawiera politykę przestrzenną gminy. |
| 6. | 02.01.2024 r. | 1. Elżbieta Kosińska 2. Magdalena Kosińska 3. Hubert Kosiński 4. Anna Toczyska 5. Marek Toczyski 6. Agnieszka Wysokińska 7. Grażyna Pietraszek 8. Aneta Latoszek-Leniarska 9. Maria Gołębiowska-Latoszek 10. Edmund Latoszek 11. Magdalena Latoszek | 1. Wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 80 m oraz wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mowa w par. 7 pkt 1 lit. c na 80 m. 2. Wykreślenie z katalogu materiałów stosowanych na elewacji blachy (par. 7 pkt 5 lit. c). 3. Zapis par. 8 pkt 3 zastąpić następującym: „zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych”. | Obszar Nr II | uwaga nieuwzględniona | | x | Zastosowanie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 80 m oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 80 m od zachodniej granicy opracowania stanowiłoby naruszenie polityki przestrzennej przyjętej w Studium, które wyznacza kierunek zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ew. 271, 242/4, 243/4 – tereny rozwoju usług, produkcji i magazynów (AG-1). 80 m strefa zieleni wykluczyłaby możliwość zabudowy prawie całej działki nr ew. 243/4 oraz ok. 65 % powierzchni działki nr ew. 271. |
| | | | | | uwaga nieuwzględniona | | x | Ze względu na przeznaczenie terenu 1U-P zasadne jest dopuszczenie blachy jako materiału wykończeniowego elewacji. |
| | | | | | uwaga nieuwzględniona | | x | W granicach planu wykluczone zostały przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Obszar Nr II znajduje się w strefie rozwoju usług, produkcji i magazynów (AG-1) wyznaczonej w Studium. Z tego względu uznano za zasadne dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. |

| | | | | | | |
|--|---|---|-----------------------|--|---|--|
| | 12. Marek Latoszek 13. Marzena Latoszek 14. Tomasz Latoszek 15. Barbara Frankiewicz 16. Krzysztof Frankiewicz | 4. Wyjaśnienie jakie instytucje dokonują pomiarów substancji i/lub energii, o których mowa w par. 8 pkt 4. | uwaga nieuwzględniona | | x | Uwaga nie dotyczy zakresu ustaleń planu miejscowego. Instytucje dokonujące pomiarów zostały ustalone w przepisach odrębnych, m.in. w ustawie Prawo ochrony środowiska wraz z rozporządzeniami wykonawczymi, ustawie Prawo wodne. |
| | | 5. Zapis par. 8 pkt 5 zastąpić następującym: „zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, w tym w szczególności składujących, przeladowujących, handlujących lub przetwarzających paliwa i gaz płynny”. | uwaga nieuwzględniona | | x | W projekcie planu ustalono zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (par. 8 pkt 5). Przepisy odrębne z zakresu prawa ochrony środowiska określają jakie zakłady należą do w/w kategorii w zależności od rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych. |
| | | 6. Zmodyfikować zapisy par. 8 pkt 6 i pkt 7 lit a i b poprzez ich scalenie w jeden punkt o treści: „zakazuje się kanalizowania i zasypywania rzek, cieków, źródlisk, rowów, kanałów i zbiorników wodnych oraz dokonywania zmiany stosunków wodnych, w szczególności uszkodzenia, przerywania i likwidowania sieci drenarskiej i urządzeń melioracyjnych, a w przypadku ewentualnej przebudowy istniejących drenaży nakazuje się uzgodnienie projektu przebudowy z właściwym organem zarządzającym siecią melioracji”. | uwaga nieuwzględniona | | x | W granicach planu nie występują: rzeki, cieki wodne, źródłiska oraz kanały. Zasady postępowania z powierzchniowymi wodami płynącymi oraz urządzeniami melioracyjnymi zostały określone w przepisach ustawy Prawo Wodne. W planie miejscowym nie można powtarzać i modyfikować przepisów określonych w materii ustawowej. |

| | | | | | | | |
|--|--|---|--|-----------------------|--|---|---|
| | | <p>7. Uzupełnić par. 8 o pkt 9 o treści: „w zakresie lokalizacji szyldów, reklam i innych znaków informacyjno-plastycznych, z wyłączeniem znaków drogowych:</p> <p>a) zakazuje się umieszczania wolnostojących nośników reklamowych,</p> <p>b) reklamy, szyldy i inne znaki informacyjno-plastyczne można sytuować jedynie na ogrodzeniach lub budynkach pod warunkiem, że ich łączna powierzchnia nie przekroczy 3 m²,</p> <p>c) zakazuje się umieszczania świetlnych reklam, szyldów i innych znaków informacyjno-plastycznych”.</p> | | uwaga nieuwzględniona | | x | Ustalenie zasad lokalizacji reklam przekracza zakres planu miejscowego, który został określony w art. 15 ustawy o p.z.p. Zgodnie z art. 37a w/w ustawy zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń mogą być przedmiotem regulacji w formie oddzielnej uchwały. |
| | | <p>8. Uzupełnić par. 8 o pkt 10 o treści: „zakazuje się sytuowania lamp i innych urządzeń i obiektów oświetleniowych w sposób pozwalający na oświetlenie nieruchomości sąsiednich lub powodujących zjawisko odbłasku oraz nakazuje się stosowanie oświetlenia o ciepłej barwie”.</p> | | uwaga nieuwzględniona | | x | Ustalenie zasad oświetlenia terenu przekracza zakres planu miejscowego, który został określony w art. 15 ustawy o p.z.p. |
| | | <p>9. Zapis par. 11 pkt 4 lit b tirit 2 uzupełnić tiretami o treści: „do lokalnej oczyszczalni ścieków, o której mowa powyżej zakazuje się odprowadzania ścieków spoza terenu objętego niniejszym planem” oraz „zakazuje się zbierania, składowania i gromadzenia osadów pochodzących z lokalnej oczyszczalni ścieków, o której mowa powyżej”.</p> | | uwaga nieuwzględniona | | x | W projekcie planu nie wyznaczono lokalizacji oczyszczalni ścieków obsługującej zabudowę powstałą na terenach nieobjętych planem. Postępowanie z osadami ściekowymi zostało określone w przepisach odrębnych, m.in. ustawie o odpadach. |

| | | | | | | |
|--|--|--|-----------------------|--|---|--|
| | | 10. Uzupełnić par. 11 pkt 6 i 8 o zapisy: „zakazuje się lokalizowania odnawialnych źródeł energii mogących negatywnie oddziaływać na środowisko lub zdrowie ludzi” oraz „zastosowanie odnawialnych źródeł energii dopuszcza się jedynie w celu zaspokojenia potrzeb energetycznych i ciepłych obiektów zlokalizowanych na terenie objętym planem”. | uwaga nieuwzględniona | | x | W granicach planu wykluczone zostały przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Wprowadzenie zaproponowanego ustalenia stanowiłoby nieuzasadnione ograniczenie działalności gospodarczej oraz barierę rozwoju energetyki odnawialnej. |
| | | 11. Uwzględnić nakaz realizacji podziemnych instalacji kablowych, co pozwoli na zachowanie ciągłości pasa zieleni izolacyjnej oraz zapewni brak kolizji napowietrznej instalacji elektroenergetycznej z roślinnością wysoką (par. 11 pkt 6). | uwaga nieuwzględniona | | x | Projekt planu został pozytywnie zaopiniowany przez zakład energetyczny. Prowadzenie nowych sieci energetycznych będzie zależało od zarządcy sieci. |
| | | 12. Zastąpić par. 11 pkt 8 lit a zapisem: „nakaz stosowania następujących paliw i technologii: gaz ziemny, olej lekki, energia elektryczna, oraz zakaz realizowania źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi, w szczególności: węglem, koksem, pelletem, drewnem, biomasą”. | uwaga nieuwzględniona | | x | Rada Gminy nie ma uprawnień do wprowadzenia ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw oraz rodzaju lub jakości paliw dopuszczonych do stosowania (art. 96 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska). |
| | | 13. W par. 11 pkt 8 lit c po wyrazach dla grupy obiektów dodać zapis „powstałych w ramach jednej inwestycji oraz objętych tą samą decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach”. | uwaga nieuwzględniona | | x | Wprowadzenie zaproponowanego zapisu jest bezzasadne. Zabudowa powstająca w granicach opracowania może powstawać etapowo, obiekty budowlane mogą być rozbudowywane jak również może nie wymagać uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. |

| | | | | | | | |
|--|--|--|--|-----------------------|--|---|---|
| | | 14. Niedopuszczenie do lokalizacji nowych obiektów typu: maszty, stacje bazowe i anteny telekomunikacyjne (par 11 pkt 9), a także dominant krajobrazowych, takich jak np. kominy i wiatraki (par. 11 pkt 6 i 8). | | uwaga nieuwzględniona | | x | Projekt planu ustala zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych (par. 11 pkt 6 lit. c). Dopuszczono lokalizację mikroinstalacji, które są dopuszczone na wszystkich terenach przewidujących możliwość lokalizacji budynków. Zasady lokalizacji inwestycji telekomunikacyjnych (w tym anten i masztów) zostały określone w ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych. Zgodnie z w/w ustawą plan miejscowy nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Projekt planu nie ustala lokalizacji dominant krajobrazowych. |
| | | 15. Zastąpić par. 11 pkt 10 następującym: „w zakresie gospodarki odpadami ustala się selektywną zbiórkę oraz gromadzenie odpadów wytworzonych wyłącznie na terenie objętym niniejszym planem oraz ich transport do miejsc przetwarzania z częstotliwością nie mniejszą niż raz na tydzień, przy czym zakazuje się prowadzenia selektywnej zbiórki oraz gromadzenia odpadów dla więcej niż jednego podmiotu gospodarczego łącznie. Odpady, o których mowa powyżej należą gromadzić w pojemnikach do tego przeznaczonych”. | | uwaga nieuwzględniona | | x | Określenie zasad gospodarowania odpadami, częstotliwości wywozu odpadów czy też sposobu ich utylizacji przekracza zakres planu miejscowego, który został określony w art. 15 ustawy o p.z.p. |

| | | | | | | |
|--|--|--|---------------------------------------|--|----------|--|
| | | <p>16. Zapewnienie braku fragmentacji strefy przez zastosowanie definicji zieleni izolacyjnej: „nieutwardzony, ciągły pas zieleni wysokiej uzupełniony o zieleń średnią, złożony z wielu gatunków drzew i krzewów zgodnych z siedliskiem, o zwartej strukturze, pozwalający na osiągnięcie naturalnych pokrojów i naturalnych docelowych rozmiarów poszczególnym gatunkom drzew i krzewów oraz ukształtowany w taki sposób, aby minimalizować uciążliwość wynikającą z zagospodarowania i przeznaczenia terenu” (par. 18 pkt 2 lit a tiret 1).</p> <p>Wyznaczenie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 80 m przebiegającego wzdłuż drogi 16 KUD od Alei Katowickiej do rzeki Zimna Woda po terenie działek oznaczonych symbolem 1U-P.</p> <p>Zapis par. 18 pkt 2 lit a tiret 2 zastąpić: „zakazuje się jakiegokolwiek ingerencji mogącej zmniejszyć szerokość strefy zieleni izolacyjnej, a także przerwania jej ciągłości”.</p> <p>Zapis par. 18 pkt 2 lit a można uzupełnić tiretem 3 o treści: „przy braku rozwiązań alternatywnych dopuszcza się przerwanie strefy zieleni izolacyjnej jedynie w przypadku zapewnienia wjazdu/wyjazdu na teren przedsiębiorstwa, przy zapewnieniu minimalnej szerokości wjazdu/wyjazdu dopuszczonej przepisami odrębnymi, przy czym liczba przerw nie może być większa od 2”.</p> | <p>uwaga nieuwzględniona w części</p> | | <p>x</p> | <p>Uwaga uwzględniona w części dotyczącej zmiany definicji zieleni izolacyjnej.</p> <p>Zastosowanie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 80 m stanowiłoby naruszenie polityki przestrzennej przyjętej w Studium, które wyznacza kierunek zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ew. 271, 242/4, 243/4 – tereny rozwoju usług, produkcji i magazynów (AG-1). 80 m strefa zieleni wykluczyłaby możliwość zabudowy prawie całej działki nr ew. 243/4 oraz ok. 65 % powierzchni działki nr ew. 271.</p> |
|--|--|--|---------------------------------------|--|----------|--|

| | | | | | | | | |
|----|---------------|----------------------|--|---|--------------------------------|--|---|--|
| | | | 17. Uzupełnić par. 18 pkt 2 o zakaz składowania, przeładunku lub selekcji odpadów. Uzupełnić par. 18 pkt 2 o: - lit. g o treści: „zakazuje się prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, selekcji, przeładunku oraz zbieraniu”, - lit. h o treści: „zakazuje się prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na produkcji, składowaniu, magazynowaniu, przeładunku oraz handlu materiałami sypkimi, w tym w szczególności: betonem, piachem, żwirem itp. oraz budowlanymi, w tym w szczególności: drewnem, cegłą, żużlem itp.”, - lit. i o treści: „zakazuje się lokalizowania baz materiałowo-sprzętowych oraz przechowywania kontenerów mieszkalnych i transportowych”. | | uwaga nieuwzględniona w części | | x | Uwaga uwzględniona w zakresie dodanie zakazu tymczasowego magazynowania, w tym sortowania odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów. W granicach planu wykluczone zostały przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, które ograniczają zakres prowadzonej działalności na terenie. Wprowadzenie proponowanych ustaleń stanowiłoby nieuzasadnione ograniczenie działalności gospodarczej w granicach strefy rozwoju usług, produkcji i magazynów (AG-1) wyznaczonej w Studium. |
| | | | 18. Zmiana przeznaczenia gruntów oznaczonych symbolem 1U-P na grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową. | | uwaga nieuwzględniona | | x | Brak zgodności z ustaleniami Studium. |
| 7. | 03.01.2024 r. | Wojciech Maliszewski | 1. Usunąć zapis par. 10 pkt 6 i) lub jego zmianę na parametry zależne od powierzchni 1 miejsce / 1000 m ² powierzchni. 2. Zmianę zapisu w par. 18 pkt 3 lit. c „minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 10%”. 3. Dodanie zapisu w par. 18 umożliwiającego kompensację powierzchni biologicznie czynnej na terenie przyległym 1ZN. | dz. nr ew. 271, 242/4, 250, 248, 241, 249 obręb Urzut | uwaga nieuwzględniona | | x | Wskaźniki parkingowe zostały określone w projekcie planu zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn. |
| | | | | | uwaga nieuwzględniona | | x | Brak zgodności z ustaleniami Studium, w którym ustalono nie mniej niż 20% udziału powierzchni biologicznie czynnej dla terenów rozwoju usług, produkcji i magazynów (AG-1). |
| | | | | | uwaga nieuwzględniona | | x | Brak zgodności z ustaleniami Studium. W granicach terenów rozwoju usług, produkcji i magazynów (AG-1) ustalono nie mniej niż 20% powierzchni biologicznie czynnej. |

| | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--------------------------|--|---|--|
| | | | 4. Zmianę lokalizacji zieleni izolacyjnej w rysunku planu z obecnej na pozostawienie jej jedynie wzdłuż południowej granicy, gdzie występuje zabudowa mieszkaniowa (wg załączonego rysunku). | | uwaga nieuwzględniona | | x | Pozostawienie w projekcie planu w niezmienionej lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej jest uzasadnione ze względu społecznego wyrażonego w złożonych wnioskach i uwagach do projektu planu. |
|--|--|--|--|--|--------------------------|--|---|--|

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr LXXX.1079.2024

Rady Gminy Nadarzyn

z dnia 27 marca 2024 r.

Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę