



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 30 listopada 2012 r.

Poz. 8297

UCHWAŁA Nr XXV/259/2012

RADY GMINY NADARZYN

z dnia 18 października 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części wsi Nadarzyn w Gminie Nadarzyn.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r., poz. 647), w związku z Uchwałą Nr LII/476/2010 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 27 października 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Nadarzyn w Gminie Nadarzyn oraz po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn, uchwalonego Uchwałą Nr XLIX/439/ 2010 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 16 lipca 2010 r. – Rada Gminy Nadarzyn uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne.

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Nadarzyn w Gminie Nadarzyn, zwany dalej w treści uchwały „planem”, obejmujący Obszar I – działka ewidencyjna nr 186/8 oraz Obszar II – działki ewidencyjne nr 125/24 i 125/25.

2. Granice planu, wyznaczono na rysunkach planu, sporządzonych w skali 1:1000, stanowiące Załącznik nr 1 i Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały i będące jej integralną częścią.

3. Załączniki do Uchwały stanowią również:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - Załącznik nr 3,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania - Załącznik nr 4.

§ 2.1. W planie określa 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 kulturowego;
- 4) 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości.

2. W planie określa się również sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

3. W planie nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ustaleń dotyczących terenów górniczych, szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na brak ich występowania w granicach planu.

§ 3.1. Następujące ustalenia i informacje, zgodnie z zamieszczoną legendą, zostały oznaczone graficznie na rysunku planu:

- 1) granice i linie rozgraniczające:
 - a) granice obszarów objętych planem (Obszar I i Obszar II);
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - c) linie rozgraniczające dróg w bezpośrednim sąsiedztwie granic planu;
 - d) numery ewidencyjne działek;
- 2) przeznaczenie terenów – oznaczone na rysunku planu kolorami i identyfikatorami literowymi:
 - a) usługi zdrowia i tereny zieleni urządzonej - UZ/ZP;
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi - MN/U;
- 3) elementy kształtowania kompozycji przestrzennej: nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia inne:
 - a) wymiarowanie odległości;
 - b) granica obszaru o złożonych warunkach gruntowych (woda gruntowa powyżej 1m p.p.t.);
 - c) rów melioracyjny objęty ewidencją WZMiUW;
 - d) obszary zdrenowane;
 - e) KD-E – pas technologiczny dla eksploatacji rowu melioracyjnego „Mrówka”;
 - f) oznaczenia przyległych do granic obszaru planu dróg z sąsiedniego MPZP;
- 5) oznaczenia planu wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące ochrony środowiska i przyrody: Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu - strefa zwykła.

2. Dla obszaru planu obowiązują ustalenia ogólne, a dla poszczególnych terenów wybrane ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale III niniejszej uchwały.

§ 4.1. Ileć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie, wyznaczające tereny o różnych przeznaczeniach lub o różnych zasadach zagospodarowania, w tym tereny komunikacji;

- 2) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie, ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli naziemnych i podziemnych, nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 3) nośniku reklamy – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiegokolwiek materialnej formie, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną – nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną; przeznaczone do eksponowania reklamy; nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych lub pojazdem samobieżnym;
- 4) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 5) powierzchni biologicznie czynnej - rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, które pozostają niezabudowane i nieutwardzone;
- 6) powierzchni użytkowej podstawowej – należy przez to rozumieć część powierzchni użytkowej, przeznaczoną do zaspokajania podstawowych potrzeb wynikających z funkcji wiodącej budynku, przy czym do powierzchni tej nie wlicza się powierzchni sanitariatów, pomieszczeń technicznych, garaży wbudowanych oraz komunikacji;
- 7) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię działki zajęta przez budynek; powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię działki; do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu;
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, w tym schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
 - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze, w tym altany nie związane trwale z gruntem;
- 8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć inne przepisy, poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu - inne niż podstawowe - uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe i nie będące z nim w sprzeczności; funkcja ta nie może zajmować więcej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce;
- 10) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu na określoną funkcję; funkcja ta musi zajmować nie mniej niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce;
- 11) sięgaczu dojazdowym – należy przez to rozumieć wysuniętą część działki, przez którą odbywa się dostęp z działki budowlanej do drogi, przy czym szerokość sięgacza nie stanowi frontu działki budowlanej;
- 12) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym;
- 13) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Nadarzyn;
- 14) usługach – należy przez to rozumieć miejsca i obiekty wolnostojące niemieszkalne lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, a w szczególności usługi z zakresu handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 100m² w oddzielnych budynkach usługowych, powierzchni ekspozycyjnych, działalności biurowej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej, ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, gastronomii, zbiorowego zamieszkania oraz innych usług z wykluczeniem usług o uciążliwości (również pod względem hałasu i zanieczyszczenia powietrza), wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 15) zabudowie bliźniaczej – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, składający się z dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych (dwóch segmentów), z których każdy stanowi konstrukcyjnie samodzielną całość.

2. Inne pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru.

§ 5.1. Ustala się, że Obszar I objęty planem przeznaczony zostanie głównie na funkcje usług zdrowia i tereny zieleni urządzonej, natomiast Obszar II na rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług. Podstawowe funkcje realizowane będą wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczą, garażową i techniczną, stosownie do innych zapisów planu i przepisów odrębnych.

2. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji handlu hurtowego, placów składowych, obsługi technicznej pojazdów, napraw pojazdów mechanicznych i stacji paliw.

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

1) dotyczące rozmieszczania reklam:

- a) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych oraz reklam na budynkach i obiektach budowlanych, z wyłączeniem reklam i szyldów o powierzchni ekspozycyjnej do 4m², wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru i pod warunkiem, że związane są one z użytkowaniem budynku;
- b) zakaz umieszczania nośników reklam ze zmienną liczbą powierzchni ekspozycyjnych oraz wykorzystujących światło migające i pulsujące;
- c) dopuszczenie lokalizacji nośników reklamy na małych obiektach handlowych w obrębie ich elewacji o łącznej powierzchni nie większej niż 15% powierzchni ściany obiektu;

2) dotyczące lokalizowania ogrodzeń:

- a) lokalizowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg, z dopuszczeniem ich miejscowego wycofania w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (w tym drzew, urządzeń infrastruktury technicznej) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- b) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o minimalnym prześwicie w przeszle stanowiącym 25% jego powierzchni;
- c) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z prefabrykatów betonowych (za wyjątkiem słupków i cokołów); wysokość cokołu nie może być większa niż 0,6m od poziomu terenu;
- d) nakaz stosowania ogrodzeń nie wyższych niż 1,8m od poziomu terenu, przy dopuszczeniu lokalnego podwyższenia dla lokalizacji bram, furtek;
- e) nakaz stosowania przy powierzchni terenu przejść ekologicznych w formie otworów wielkości nie mniejszej niż 15cm x 15cm, w odstępach nie mniejszych niż 10m;
- f) nakaz narożnych ścięć linii ogrodzeń dla dróg publicznych i wewnętrznych o wymiarach co najmniej 5m x 5m;
- g) nakaz stosowania podobnych ogrodzeń co najmniej wzdłuż wydzielonego odcinka drogi;
- h) dopuszcza się lokalizowanie ogrodzeń wzdłuż rowów melioracyjnych otwartych w nieprzekraczalnej odległości 6m od górnej krawędzi skarpy rowu.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązek ochrony Obszaru I objętego planem położonego w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody;
- 2) obowiązek ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących w obszarze planu, to znaczy: istniejącej rodzimej wartościowej zieleni wysokiej i niskiej z zastrzeżeniem §11 pkt 8 lit. d) dla terenu położonego w granicach Obszaru I, fauny, stosunków wodnych – wód powierzchniowych i podziemnych, ukształtowania terenu, powietrza i klimatu akustycznego w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody;
- 3) nakaz zapewnienia właściwych udziałów powierzchni biologicznie czynnych na działkach budowlanych – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

4) dla Obszaru I objętego planem:

- zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody - z wyłączeniem infrastruktury technicznej;
- w przypadku lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody - na etapie wydawania decyzji środowiskowej nakaz wybrania wariantu najbardziej korzystnego dla środowiska;

5) zakaz samowolnych zmian poziomu gruntu w stosunku do działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wód opadowych oraz kierunku odpływu ze źródeł, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;

6) zakaz odprowadzania ścieków komunalnych do wód powierzchniowych, gruntowych i do gruntu;

7) nakaz zachowania ciągłości i drożności systemu rowów melioracyjnych;

8) kwalifikację w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska:

- a) terenu UZ/ZP „na cele uzdrowiskowe” lub „pod szpitale i domy opieki społecznej” – w zależności od sposobu zagospodarowania;
- b) terenu MN/U „na cele mieszkaniowo - usługowe”;

9) obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami w oparciu o przepisy odrębne, w tym dotyczące ochrony środowiska.

§ 8. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną powierzchnię zabudowy na działkach budowlanych, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz maksymalną wysokość zabudowy, które zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

2) nakaz lokalizacji miejsc parkingowych na terenie działki własnej według następujących minimalnych wskaźników parkingowych:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca parkingowe na jeden dom;
- b) dla usług handlu (sklep, punkt usługowy, powierzchnia ekspozycyjna) - 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej podstawowej;
- c) dla usług wbudowanych - 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej;
- d) dla usług biurowo - administracyjnych – 25 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej podstawowej;
- e) dla usług finansowych - 4 miejsca parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej podstawowej;
- f) dla usług zdrowia - 2 miejsca parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej podstawowej i minimum 2 miejsca parkingowe na 1 gabinet;
- g) dla usług oświaty - 5 miejsc parkingowych na 10 zatrudnionych;
- h) dla usług kultury - 2 miejsca parkingowe na 10 użytkowników jednocześnie;
- i) dla usług gastronomicznych - 35 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;
- j) dla obiektów zbiorowego zamieszkania - minimum 3 miejsca parkingowe na 100 łóżek;
- k) dla usług sportu i rekreacji - 2 miejsca parkingowe na 10 użytkowników jednocześnie;

3) dla harmonijnego rozwoju obszaru, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego ustala się:

- a) nakaz sytuowania nowej zabudowy zgodnie z zasadami określonymi za pomocą wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

- b) o ile na rysunku planu nie wyznaczono linii zabudowy, nakaz lokalizacji budynków na działce od strony drogi publicznej i wewnętrznej – w odległości co najmniej 6m od linii rozgraniczającej.

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

- 1) możliwość scalania i podziałów działek, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami, z zachowaniem następujących zasad:
 - a) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1000m²;
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (jeden segment) – 500m²;
 - dla zabudowy usługowej 3000m²;
 - b) minimalne szerokości frontów działek:
 - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 20m;
 - dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej (jeden segment) – 14m;
 - dla zabudowy usługowej – 25m;
 - c) kąt położenia granic działek do linii rozgraniczających dróg w przedziale 75°-105°, z wyłączeniem działek narożnych.

§ 10. Ustala się następujące zasady dotyczące kształtowania systemu komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) Obszaru I - poprzez drogę dojazdową (ul. Leśną) zlokalizowaną poza obszarem planu;
 - b) Obszaru II - poprzez drogę zbiorczą (ul. Błońską) oraz poprzez drogę dojazdową zlokalizowane poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się wydzielenie niepublicznych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, z zachowaniem następujących parametrów i zasad:
 - a) minimalna szerokość niepublicznej drogi wewnętrznej: 8m - dla zabudowy mieszkaniowej, 10m - dla zabudowy usługowej wolnostojącej;
 - b) niepubliczne drogi wewnętrzne winny mieć dwa włączenia do układu dróg publicznych, dopuszcza się jedno włączenie, pod warunkiem, że droga o długości powyżej 60m będzie zakończona placem do zawracania, o minimalnych wymiarach 12,5m x 12,5m;
 - c) skrzyżowania nowych dróg wewnętrznych, należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego;
 - d) narożne ścięcia linii rozgraniczających dróg o wymiarach minimum 5m x 5m;
- 3) obowiązek zachowania minimalnej szerokości 5m i maksymalnej długości 60m dla sięgaczy dojazdowych stanowiących część działki;
- 4) nakaz zapewnienia dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej dla każdej nowo wydzielanej działki budowlanej, przy czym, dla pojedynczych działek z zabudową mieszkaniową dopuszcza się dostęp poprzez sięgacz dojazdowy, o którym mowa w §4 ust. 1 pkt 11 i w §10 pkt 3;
- 5) w zakresie kształtowania przestrzeni dróg:
 - a) nakaz zapewnienia niezbędnych warunków do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;
 - b) możliwość wyposażenia w elementy detalu urbanistycznego, podnoszące jakość użytkową i estetyczną przestrzeni (w tym kosze na śmieci, ławki);
 - c) możliwość lokalizowania kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej, w sposób nie ograniczający możliwości korzystania z dróg;
 - d) zakaz lokalizacji ogrodzeń w terenie dróg wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, nie dotyczy to pachołków i barierek służących zapewnieniu bezpieczeństwa i porządku użytkowania dróg i chodników.

§ 11. Ustala się następujące zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w miejscach dostępnych dla służb eksploatacyjnych zarządców sieci, na terenach gminnych lub Skarbu Państwa;
- 2) zapewnienie rezerwy terenu w liniach rozgraniczających dróg, zabezpieczającej możliwość budowy sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń służących odprowadzeniu wód opadowych i roztopowych, w tym rowów melioracyjnych, drenaży, kanalizacji deszczowej;
- 3) w przypadku braku możliwości lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §11 pkt 1 i 2, dopuszcza się ich lokalizację na terenach o innym przeznaczeniu;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) nakaz zaopatrzenia w wodę poprzez istniejącą lokalną sieć wodociągową, w tym w oparciu o możliwość rozbudowy istniejących sieci wodociągowych zlokalizowanych na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od strony północnej Obszaru I oraz wzdłuż ul. Błońskiej od strony południowej Obszaru II;
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z własnych ujęć wody, do czasu wybudowania sieci wodociągowej;
 - c) obowiązek zapewnienia możliwości prowadzenia działań ratowniczych przez jednostki straży pożarnej tj. zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych i dróg pożarowych;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:
 - a) nakaz objęcia obszarów objętych planem lokalnym systemem kanalizacji w układzie rozdzielczym, w tym w oparciu o możliwość rozbudowy istniejącej sieci kanalizacyjnej zlokalizowanej wzdłuż ul. Leśnej od strony północnej Obszaru I oraz wzdłuż ul. Błońskiej od strony południowej Obszaru II;
 - b) obowiązek docelowego podłączenia zabudowy do sieci kanalizacji sanitarnej i odprowadzenia ścieków do oczyszczalni ścieków;
 - c) dopuszczenie, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, zastosowania szczelnych tymczasowych zbiorników na nieczystości przy nałożeniu obowiązku podłączenia się do sieci kanalizacyjnej po jej wybudowaniu;
 - d) zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków deszczowych:
 - a) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych na terenach usługowych oraz z dróg i parkingów – po ich podczyszczeniu przed włączeniem - do zbiorników akumulacyjno – odparowywalnych, do rowów melioracyjnych lub do kanalizacji deszczowej;
 - b) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych pochodzących z terenów zabudowy mieszkaniowej – do gruntu na terenie własnej działki;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) możliwość wykorzystania sieci gazowej, elektroenergetycznej, paliw płynnych (w tym oleje niskosiarkowe) najmniej szkodliwych dla środowiska lub odnawialnych źródeł energii oraz energii słonecznej jako źródła zaopatrzenia w ciepło;
 - b) zakaz stosowania systemów grzewczych, opartych o paliwa stałe nieodnawialne; zakaz nie dotyczy drewna stosowanego w kominkach;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) możliwość gazyfikacji w oparciu o rozbudowę istniejących sieci gazowych:
 - dla Obszaru I – gazociągu średniego ciśnienia wzdłuż ul. Leśnej;
 - dla Obszaru II – gazociągu średniego ciśnienia zlokalizowanego wzdłuż południowej granicy obszaru;

- b) sieci gazowe powinny spełniać warunki techniczne zgodne z właściwymi przepisami odrębnymi dotyczącymi sieci gazowych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) nakaz zasilania w energię elektryczną w oparciu o rozbudowę istniejących sieci energetycznych napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych, w tym z możliwością wykorzystania napowietrznych sieci energetycznych zlokalizowanych w granicach planu: w Obszarze I - w części północnej i w Obszarze II - wzdłuż południowej granicy;
 - b) możliwość zachowania istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych z dopuszczeniem ich modernizacji i rozbudowy, na warunkach nie powodujących zwiększenia uciążliwości dla otoczenia;
 - c) nakaz przebudowy urządzeń elektroenergetycznych kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi prawa energetycznego;
 - d) możliwość skracania wysokości lub usuwania drzew i krzewów pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi w obszarach chronionych;
 - e) zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych na terenie objętym planem;
- 9) w zakresie systemu telekomunikacyjnego:
- a) możliwość przyłączania nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące i projektowane linie telekomunikacyjne;
 - b) możliwość sytuowania stacji bazowych i masztów telefonii cyfrowej;
 - c) brak ograniczeń wysokości masztów nadawczych i obiektów telefonii cyfrowej;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednie pojemniki, służące do gromadzenia odpadów, w tym zbieranych selektywnie;
 - b) nakaz wywożenia systemem zorganizowanym wszystkich odpadów, wytwarzanych na terenie obszaru objętego planem, przez firmy posiadające stosowne zezwolenia.
- § 12. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
1. dla obszarów zdrenowanych i z urządzeniami melioracji szczegółowej:
- a) nakaz przebudowy lub likwidacji urządzeń drenarskich przed przystąpieniem do zagospodarowania obszaru, w tym przed realizacją inwestycji liniowych; zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego;
 - b) nakaz zachowania istniejących rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego, z zastrzeżeniem lit. c);
 - c) w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenów dopuszczenie likwidacji lub przebudowy, w tym przeniesienia na granice działki i przekrycia rowów melioracyjnych, w przypadku braku możliwości likwidacji wynikającej z ich funkcjonowania;
 - d) nakaz zapewnienia dostępu do rowów melioracyjnych dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację;
 - e) nakaz odsunięcia zabudowy od rowów, zgodnie z liniami zabudowy naniesionymi na rysunku planu, a ogrodzeń zgodnie z §6 pkt 2 lit. h);
- 2) dla obszarów o złożonych warunkach gruntowych (z poziomem wody gruntowej powyżej 1 m p.p.t.):
- a) nakaz zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody oraz geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych;
 - b) nakaz prowadzenia wszelkiego koniecznego uzbrojenia w płytkich wykopach, nie naruszając stosunków wodnych;
 - c) zakaz podpiwniczania obiektów.

§ 13. Zabrania się lokalizowania obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją kubaturowych inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa pod warunkiem likwidacji obiektu tymczasowego do chwili uzyskania pozwolenia na użytkowanie inwestycji docelowej lub przed zawiadomieniem właściwego organu o zakończeniu budowy.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 14. Dla terenu usług zdrowia i zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem UZ/ZP, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: wielofunkcyjny zespół usługowy z usługami opieki zdrowotnej i społecznej (ośrodek opiekuńczo leczniczy z usługami towarzyszącymi) z zielenią urządzoną; zabudowa gospodarczo – garażowa o łącznej powierzchni zabudowy do 100m²;
- b) dopuszczalne: obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej, urządzenia komunikacji, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna towarzysząca funkcji podstawowej realizowana jako wbudowana; drogi wewnętrzne; miejsca postojowe; pasy technologiczne dla eksploatacji rowu melioracyjnego „Mrówka“;

2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej - 3000m²; dopuszcza się obniżenie minimalnej powierzchni działek budowlanych, których zmniejszenie będzie wynikało z konieczności poszerzenia przyległych dróg;
- b) maksymalną wysokość:
 - dla zabudowy usługowej - 12m;
 - dla pozostałych rodzajów zabudowy w przypadku dachów spadzistych - 5m;
 - dla pozostałych rodzajów zabudowy w przypadku dachów płaskich - 4m;
- c) maksymalną liczbę kondygnacji:
 - dla zabudowy usługowej – 3 (w tym poddasze użytkowe);
 - dla pozostałych rodzajów zabudowy – 1 kondygnacja;
- d) maksymalną powierzchnię zabudowy na działce budowlanej – 40%;
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – 60% zagospodarowanej jako zieleni urządzonej;
- f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;
- g) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
- h) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów;
- i) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°;
- j) lokalizację zabudowy - ustalenia zgodne z §8 pkt 3;
- k) zasady rozmieszczania reklam – ustalenia zgodne z §6 pkt 1;
- l) realizację ogrodzeń – ustalenia zgodne z §6 pkt 2;

3) następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) w zakresie ochrony Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - ustalenia zgodne z §7 pkt 1 i 4;
- b) w zakresie ochrony zieleni - ustalenia zgodne z §7 pkt 2 i 3;
- c) w zakresie ochrony wód - ustalenia zgodne z §7 pkt 2, 6 i 7;

- d) w zakresie ochrony gleby - ustalenia zgodne z §7 pkt 2 i 6;
- e) w zakresie ochrony przed hałasem - ustalenia zgodne z §7 pkt 2 i 8 lit. a);
- 4) następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) dla obszarów z urządzeniami melioracyjnymi - ustalenia zgodne z §12 pkt 1;
 - b) dla obszarów o złożonych warunkach gruntowych (z poziomem wody gruntowej powyżej 1m p.p.t.) - ustalenia zgodne z §12 pkt 2;
- 5) następujące zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) drogi i obsługa komunikacyjna - ustalenia zgodne z §10;
 - b) wskaźniki parkingowe – ustalenia zgodne z §8 pkt 2;
 - c) ustala się przeznaczenie fragmentów terenu położonych obustronnie wzdłuż rowu melioracyjnego „Mrówka” na organizację pasów technologicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-E, o szerokości nie mniejszej niż 6m, dla eksploatacji rowu;
- 6) następujące zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną - ustalenia zgodne z §11;
- 7) następujące zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – ustalenia zgodne z §13.

§ 15. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: funkcja mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza, usługi, zabudowa gospodarczo – garażowa o łącznej powierzchni zabudowy do 100;
- b) dopuszczalne: usługi wbudowane stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 50; wbudowana funkcja mieszkaniowa, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe;

2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1000;
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (jeden segment) – 500;
 - dla zabudowy usługowej - 3000;
 - dopuszcza się obniżenie minimalnej powierzchni działek budowlanych, których zmniejszenie będzie wynikało z konieczności poszerzenia przyległych dróg;
- b) maksymalną wysokość:
 - dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej - 12m;
 - dla zabudowy gospodarczo-garażowej w przypadku dachów spadzistych - 5m;
 - dla zabudowy gospodarczo-garażowej w przypadku dachów płaskich - 4m;
- c) maksymalną liczbę kondygnacji:
 - dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej – 3 (w tym poddasze użytkowe);
 - dla zabudowy gospodarczo-garażowej – 1 kondygnacja;
- d) maksymalną powierzchnię zabudowy na działce budowlanej – 50%;
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – 40%;
- f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5;

- g) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
 - h) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego jednolokalowego budynku mieszkalnego lub jednego jednolokalowego segmentu w zabudowie bliźniaczej z zastrzeżeniem lit. i) oraz j);
 - i) na działce budowlanej o powierzchni co najmniej 2000 dopuszcza się realizację drugiego budynku mieszkalnego wolnostojącego, o ile zostanie wykazana możliwość podziału geodezyjnego zgodnego z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi prawa budowlanego i o gospodarce nieruchomościami;
 - j) na działce budowlanej o powierzchni co najmniej 3000 dopuszcza się realizację:
 - budynków usługowych;
 - jednego jednolokalowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz jednego budynku usługowego lub
 - jednego jednolokalowego segmentu w zabudowie mieszkalnej jednorodzinnej bliźniaczej oraz jednego budynku usługowego lub
 - jednego jednolokalowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz jednego budynku usługowego z wbudowanym jednym lokalem mieszkalnym;
 - k) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów;
 - l) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°;
 - m) lokalizację zabudowy - ustalenia zgodne z §8 pkt 3;
 - n) odległość zabudowy budynków usługowych od granicy działki ustala się na odległość nie mniejszą niż 8m; warunek ten dotyczy również zabudowy istniejącej lub jej części, podlegającej zmianie sposobu użytkowania, przebudowie, nadbudowie i rozbudowie;
 - o) zasady rozmieszczania reklam – ustalenia zgodne z §6 pkt 1;
 - p) realizację ogrodzeń – ustalenia zgodne z §6 pkt 2;
- 3) następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) w zakresie ochrony zieleni - ustalenia zgodne z §7 pkt 2 i 3;
 - b) w zakresie ochrony wód - ustalenia zgodne z §7 pkt 2, 6 i 7;
 - c) w zakresie ochrony gleby - ustalenia zgodne z §7 pkt 2 i 6;
 - d) w zakresie ochrony przed hałasem - ustalenia zgodne z §7 pkt 2 i 8 lit. b);
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów: dla obszarów zdrenowanych i z urządzeniami melioracyjnymi - ustalenia zgodne z §12 pkt 1;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) drogi i obsługa komunikacyjna - ustalenia zgodne z §10;
 - b) wskaźniki parkingowe – ustalenia zgodne z §8 pkt 2;
- 6) następujące zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną - ustalenia zgodne z §11;
- 7) następujące zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – ustalenia zgodne z §13.

§ 16. Ustala się stawki procentowe, służące naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, w wysokości 10% dla terenów UZ/ZP i MN/U.

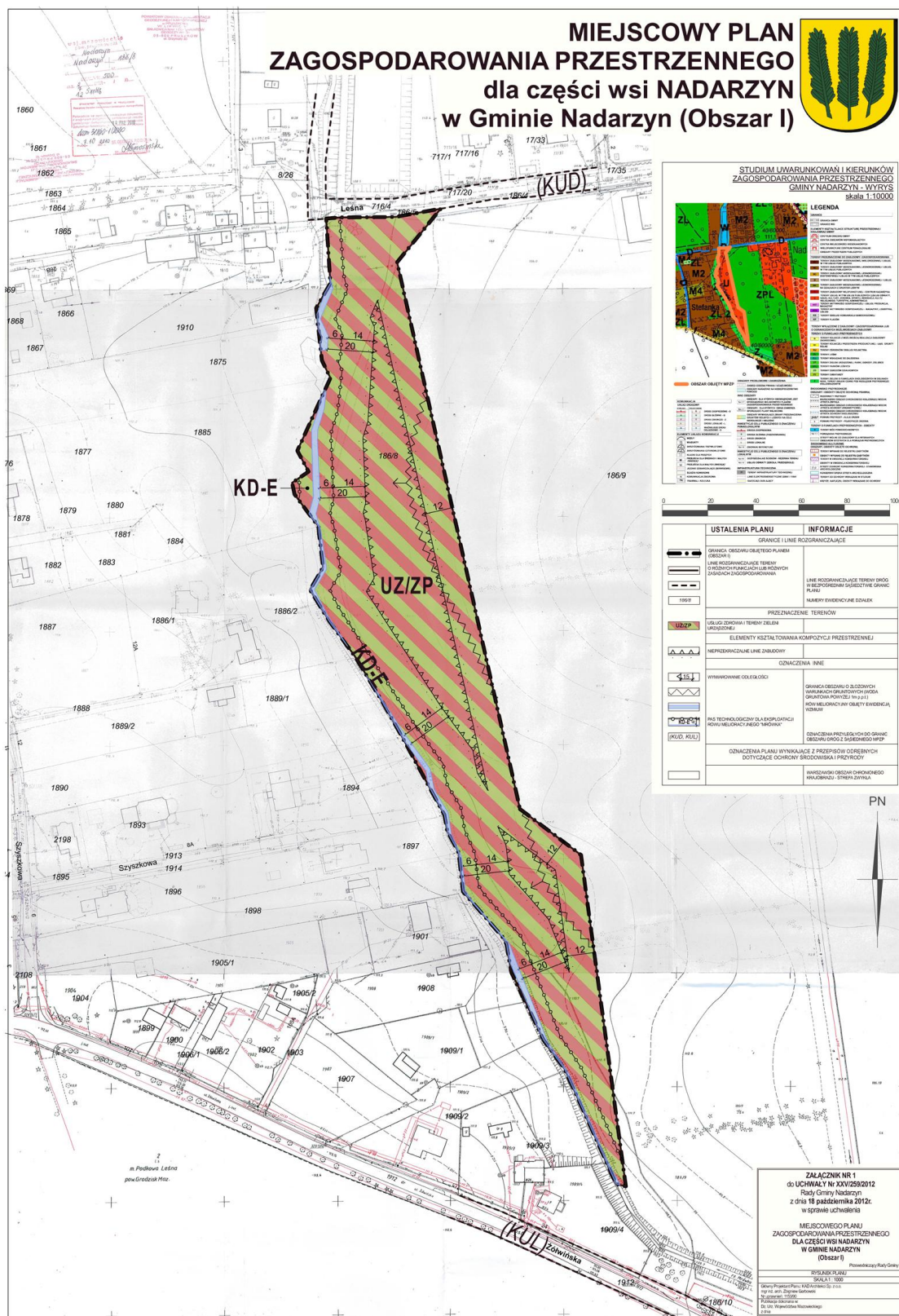
§ 17. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nadarzyn w Gminie Nadarzyn”, uchwalonego Uchwałą Nr XXVIII/585/2004 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 4 października 2004r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 3 grudnia 2004r. Nr 295, poz. 8065.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nadarzyn.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Nadarzyn:
Danuta Waclawiak

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXV/259/2012
Rady Gminy Nadarzyn
z dnia 18 października 2012 r.



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXV/259/2012
Rady Gminy Nadarzyn
z dnia 18 października 2012 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY NADARZYN
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części wsi Nadarzyn w Gminie Nadarzyn.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r., poz. 647), Rada Gminy Nadarzyn stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Nadarzyn w Gminie Nadarzyn wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 23.07.2012r. do 22.08.2012r.

W wyznaczonym terminie, tj. do dnia 11 września 2012r., nie wniesiono żadnych uwag do ww. projektu planu.

W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygania o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXV/259/2012
Rady Gminy Nadarzyn
z dnia 18 października 2012 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY NADARZYN
O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ,
KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części wsi Nadarzyn w Gminie Nadarzyn.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012r., poz. 647), art. 211-232 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.), Rada Gminy Nadarzyn określa następujący sposób realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) należą do zadań własnych gminy i służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, przewidziane na podstawie planu stanowią: budowa sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, na warunkach i w uzgodnieniu z gestorami, w tym zlokalizowanych w przyległych do granic planu drogach publicznych, na potrzeby m. in. projektowanego w planie miejscowym zagospodarowania terenu objętego planem.

2. Sposób realizacji inwestycji:

W ramach realizacji zagospodarowania obszarów objętych planem zaplanowano m. in. budowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na jego potrzeby.

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami w tym zakresie, m.in. zgodnie z ustawą z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2007r. Nr 223, poz. 1655 z późn. zm.). Sposób realizacji inwestycji będzie wynikał z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno - technologicznych, w sposób gwarantujący dobrą jakość wykonania. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

3. Zasady finansowania:

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, związanych z zaopatrzeniem terenu objętego planem w paliwo gazowe i energię elektryczną będzie realizowane w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2006r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.). Inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej będą finansowane na podstawie art. 15 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2006r. Nr 123, poz. 858). Dopuszcza się zawarcie porozumień finansowych z poszczególnymi podmiotami.