



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 23 sierpnia 2013 r.

Poz. 9355

UCHWAŁA Nr XXXIV/356/2013

RADY GMINY NADARZYN

z dnia 19 czerwca 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kajetany w Gminie Nadarzyn – rejon ul. Klonowej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r., poz. 594) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zm.) w związku z Uchwałą Nr LII/492/2010 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 27 października 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kajetany w Gminie Nadarzyn – rejon ul. Klonowej oraz po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn, przyjętego Uchwałą Nr XLIX/439/2010 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 16 lipca 2010r. – Rada Gminy Nadarzyn uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kajetany w Gminie Nadarzyn – rejon ul. Klonowej, zwany dalej w treści uchwały „planem”, obejmujący:

- 1) **Obszar I** – działki ewidencyjne nr 238/3, 238/4, 238/5;
- 2) **Obszar II** – część działki ewidencyjnej nr 230/2.

2. Granice planu, wyznaczono na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będącym jej integralną częścią.

3. Załączniki do Uchwały stanowią również:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - Załącznik nr 2,
- 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 3.

§ 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, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 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 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) numery obszarów;
 - c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - d) linie rozgraniczające tereny dróg w sąsiedztwie granic planu;
 - e) numery ewidencyjne działek,
- 2) przeznaczenie terenów – oznaczone na rysunku planu kolorami i identyfikatorami literowymi:
 - a) usługi i produkcja nieuciążliwa - **U/P**;
 - b) teren zieleni chronionej - **ZN**;
 - c) komunikacja:
 - tereny przeznaczone na poszerzenie drogi lokalnej - **KD-L**;
 - droga dojazdowa - **KD-D**;
- 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) obszary niezdrenowane;
 - d) rowy melioracyjne objęte ewidencją WZMiUW;
 - e) **KD-E** – pas technologiczny dla eksploatacji rzeki „Zimna Woda”;
 - f) oznaczenia przyległych do granic obszaru planu dróg z sąsiedniego MPZP;
- 5) oznaczenia planu wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące ochrony środowiska i przyrody:
 - a) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu - strefa zwykła;
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

6) infrastruktura techniczna:

- a) istniejąca linia energetyczna średniego napięcia;
- b) granica pasa technologicznego linii energetycznej.

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. Ilećroć 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 w szczególności: powierzchni sanitariatów, pomieszczeń technicznych, garaży wbudowanych oraz komunikacji;
- 7) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię działki zajęłą 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) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 10) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Nadarzyn;
- 11) **usługach i produkcji nieuciążliwej** - należy przez to rozumieć miejsca i obiekty wolno stojące niemieszkalne, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, w tym związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, o uciążliwości (również pod względem hałasu i zanieczyszczenia powietrza) mieszczącej się w granicach działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny, a w szczególności: przetwórstwo rolno-spożywcze, konfekcjonowanie, parki przemysłowe, składy, magazyny, budownictwo, usługi transportu, obsługi technicznej pojazdów mechanicznych, stacje paliw, usługi z zakresu handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 1000m², handlu hurtowego i ekspozycyjnego, centra wystawiennicze i konferencyjne, usługi hotelowe i gastronomiczne, usługi biurowo – administracyjne i finansowe.

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. Ustala się, że obszary objęte planem przeznaczone zostaną na funkcje usług i produkcji nieuciążliwej, natomiast część **Obszaru I** położona wzdłuż rzeki „Zimna Woda” na teren zieleni chronionej. Podstawowe funkcje na terenach budowlanych realizowane będą wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczą, garażową i techniczną, stosownie do innych zapisów planu i przepisów odrębnych.

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

1) dotyczące rozmieszczania reklam:

- a) możliwość lokalizacji reklam o powierzchni ekspozycyjnej do 4m² na budynkach usługowych, produkcyjnych, magazynowych i składowych, pod warunkiem, że związane są one z użytkowaniem obiektów i zlokalizowane są w obrębie elewacji budynku;
- b) zakaz umieszczania reklam wykorzystujących światło migające i pulsacyjne oraz lokalizowania reklam na dachach budynków;

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 prześle 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 w **Obszarze I** na terenie **1ZN** oraz **1U/P**;
- f) nakaz narożnych ściąg 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) możliwość lokalizowania ogrodzeń wzdłuż rowów melioracyjnych otwartych w nieprzekraczalnej odległości 1,5m od górnej krawędzi skarpy rowu;

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

- 1) obowiązek ochrony części **Obszaru I** położonej 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, 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 części **Obszaru I** położonej w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu:
 - zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody; zakaz nie dotyczy 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) 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 szczególnych dla poszczególnych terenów;
- 2) nakaz lokalizacji miejsc parkingowych na terenie działki własnej według następujących minimalnych wskaźników parkingowych:
 - a) dla usług hotelowych - minimum 3 miejsca parkingowe na 100 łóżek;
 - b) dla usług gastronomicznych - 35 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;
 - c) dla usług pozostałych – 25 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej podstawowej;
 - d) dla produkcji - 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej;
 - e) dla magazynów - nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każdego zatrudnionego;
- 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 zabudowy na działce od strony drogi publicznej i wewnętrznej – w odległości co najmniej 6m od linii rozgraniczającej, a od rowów otwartych w odległości minimum 5m od górnej krawędzi skarpy rowu.

§ 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 z zakresu usług i produkcji nieuciążliwej - 3000m²;
 - b) minimalne szerokości frontów działek dla zabudowy z zakresu usług i produkcji nieuciążliwej – 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 lokalną, której fragment przeznaczony na poszerzenie i urządzenie, został wyznaczony na rysunku planu i oznaczony symbolem **1KD-L** oraz poprzez drogę dojazdową, oznaczoną symbolem **1KD-D**;
 - b) **Obszaru II** – poprzez drogę lokalną, której fragment przeznaczony na poszerzenie i urządzenie, został wyznaczony na rysunku planu i oznaczony symbolem **2KD-L** oraz poprzez drogi zlokalizowane poza planem wzdłuż granic obszaru: drogę zbiorczą (ul. Klonowa) i drogę dojazdową;
- 2) dopuszcza się wydzielenie niepublicznych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, z zachowaniem następujących parametrów i zasad:
 - a) minimalna szerokość niepublicznej drogi wewnętrznej: 10m;

- 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) przy wyznaczaniu dróg wewnętrznych należy unikać ich lokalizowania po obu stronach jednego rzędu działek;
- 4) nakaz zapewnienia dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej dla każdej nowo wydzielanej działki budowlanej;
- 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 pacholek 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: wodociągu rozbiorczego, gazociągu, linii elektroenergetycznych średnich i niskich napięć, kanalizacji teletechnicznej, przewodów kanalizacji sanitarnej 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;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) nakaz zaopatrzenia w wodę poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową, w tym w oparciu o możliwość rozbudowy sieci zlokalizowanej wzdłuż ul. Klonowej;
 - 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;
- 5) 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. Klonowej;
 - 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, pod warunkiem ich lokalizacji poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią oraz przy nałożeniu obowiązku podłączenia się do sieci kanalizacyjnej po jej wybudowaniu;
 - d) zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków;

- 6) w zakresie odprowadzania ścieków przemysłowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie odprowadzania ścieków deszczowych nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych oraz z dróg i parkingów – po ich podczyszczeniu przed włączeniem - do zbiorników akumulacyjno – odparowywalnych, do rowów melioracyjnych lub do kanalizacji deszczowej;
- 8) 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;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) możliwość gazyfikacji w oparciu o rozbudowę istniejącej sieci gazowej, w tym w oparciu o możliwość rozbudowy istniejącego gazociągu średniego ciśnienia zlokalizowanego wzdłuż ul. Klonowej;
 - b) sieci gazowe powinny spełniać warunki techniczne zgodne z właściwymi przepisami odrębnymi dotyczącymi sieci gazowych;
- 10) 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 napowietrznej sieci energetycznej zlokalizowanej w granicach planu - wzdłuż drogi dojazdowej oraz sieci poza granicami planu - wzdłuż ul. Klonowej;
 - 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;
- 11) w zakresie systemu telekomunikacyjnego:
 - a) możliwość przyłączania nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące i projektowane linie telekomunikacyjne, w tym z możliwością wykorzystania sieci zlokalizowanej wzdłuż ul. Klonowej;
 - b) możliwość sytuowania stacji bazowych i masztów telefonii cyfrowej;
 - c) brak ograniczeń wysokości masztów nadawczych i obiektów telefonii cyfrowej;
- 12) 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 melioracyjnych zgodnie z §8 pkt 3 lit. b), 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;
- 3) dla obszarów w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV tzn. w odległości po 5m od osi linii w każdą stronę:
- a) zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi prawa energetycznego;
 - b) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi; dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych;
- 4) dla obszaru szczególnego zagrożenia powodzią dopuszcza się inwestycje z zakresu ochrony przeciwpowodziowej oraz inne zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego;
- 5) dla terenów **U/P** ustala się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii.

§ 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 z chwilą zawiadomienia właściwego organu o zakończeniu budowy lub od złożenia wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie inwestycji docelowej.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 14. Dla terenów usług i produkcji nieuciążliwej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U/P**, **2U/P** i **3U/P**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi i produkcja nieuciążliwa, zabudowa gospodarczo – garażowa; obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska; drogi wewnętrzne; miejsca parkingowe;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 3000m²;
 - b) dopuszcza się obniżenie minimalnej powierzchni działek budowlanych, których zmniejszenie będzie wynikało z konieczności poszerzenia przyległych dróg;
 - c) maksymalną wysokość zabudowy – 20m, z zastrzeżeniem ustaleń z §11 pkt. 11 lit. c);
 - d) maksymalną liczbę kondygnacji – 5;
 - e) maksymalną powierzchnię zabudowy na działce budowlanej – 70%, a dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 4ha - 80%;
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – 20%, a dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 4ha - 10%;
 - g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,1;
 - h) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
 - i) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów;
 - j) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°;
 - k) lokalizację zabudowy - ustalenia zgodne z §8 pkt 3;

- l) zasady rozmieszczania reklam – ustalenia zgodne z §6 pkt 1;
- m) 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;
- 4) następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) dla obszarów zdrenowanych - ustalenia zgodne z §12 pkt 1;
 - b) dla obszarów o złożonych warunkach gruntowych - ustalenia zgodne z §12 pkt 2;
 - c) dla obszarów w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV - ustalenia zgodne z §12 pkt 3;
 - d) dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią - ustalenia zgodne z §12 pkt 4;
 - e) ustalenia zgodne z §12 pkt 5;
- 5) następujące zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) drogi i obsługa komunikacyjna - ustalenia zgodne z §10;
 - b) wskaźniki parkingowe – ustalenia zgodne z §8 pkt 2;
- 6) zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną - ustalenia zgodne z §11;
- 7) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – ustalenia zgodne z §13.

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

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń chroniona stanowiąca naturalną i nie urządzoną obudowę rzeki „Zimna Woda”, w tym użytki zielone, zbiorniki małej retencji, nieużytki; z dopuszczeniem terenowych urządzeń rekreacji; małej architektury; sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ochrony środowiska oraz związanych z gospodarką wodną; pas technologiczny dla eksploatacji rzeki „Zimna Woda”;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ochrony środowiska, a w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi - związanych z gospodarką wodną;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce – 95%;
 - c) 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;
 - 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;
- 4) następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów:
 - a) dla obszarów zdrenowanych - ustalenia zgodne z §12 pkt 1;
 - b) dla obszarów o złożonych warunkach gruntowych - ustalenia zgodne z §12 pkt 2 lit. a) i b);
 - c) dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią - ustalenia zgodne z §12 pkt 4;

5) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa komunikacyjna - poprzez pas technologiczny **KD-E** oraz poprzez teren **1U/P**;
- b) ustala się przeznaczenie fragmentu terenu położonego wzdłuż rzeki „Zimnej Wody” na organizację pasa technologicznego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-E**, o szerokości nie mniejszej niż 6m, dla eksploatacji rzeki oraz obsługi terenu **1ZN**.

§ 16. Dla terenów komunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-L**, **2KD-L** i **1KD-D**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: poszerzenie publicznej drogi klasy lokalnej oraz publiczna droga klasy dojazdowej, z dopuszczeniem sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych i zieleni, o ile nie stworzy to zagrożenia dla ruchu drogowego;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji reklam;
- 3) następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) w zakresie ochrony zieleni - ustalenia zgodne z §7 pkt 2;
 - 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;
- 4) następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) dla obszarów zdrenowanych - ustalenia zgodne z §12 pkt 1;
 - b) dla obszarów w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV - ustalenia zgodne z §12 pkt 3;
- 5) zasady kształtowania systemu komunikacji - ustalenia zgodne z § 10 pkt. 5;
- 6) następujące zasady realizacji:

Lp.	symbol	nazwa drogi	klasa	projektowana szerokość w liniach rozgraniczających	zasady zagospodarowania
1	1KD-L	-	lokalna	10-12m, w granicach planu fragment terenu przeznaczony na poszerzenie istniejącej drogi o 2m - 4m	zagospodarowanie dostosowane do pozostałej części drogi zlokalizowanej poza granicami planu
2	2KD-L	-	lokalna	10m, w granicach planu fragment terenu przeznaczony na poszerzenie istniejącej drogi o 2m oraz narożne ścieżki u zbiegu z drogą zbiorczą - zgodnie z rysunkiem planu	zagospodarowanie dostosowane do pozostałej części drogi zlokalizowanej poza granicami planu
3	1KD-D		dojazdowa	10m	jezdnie i chodniki

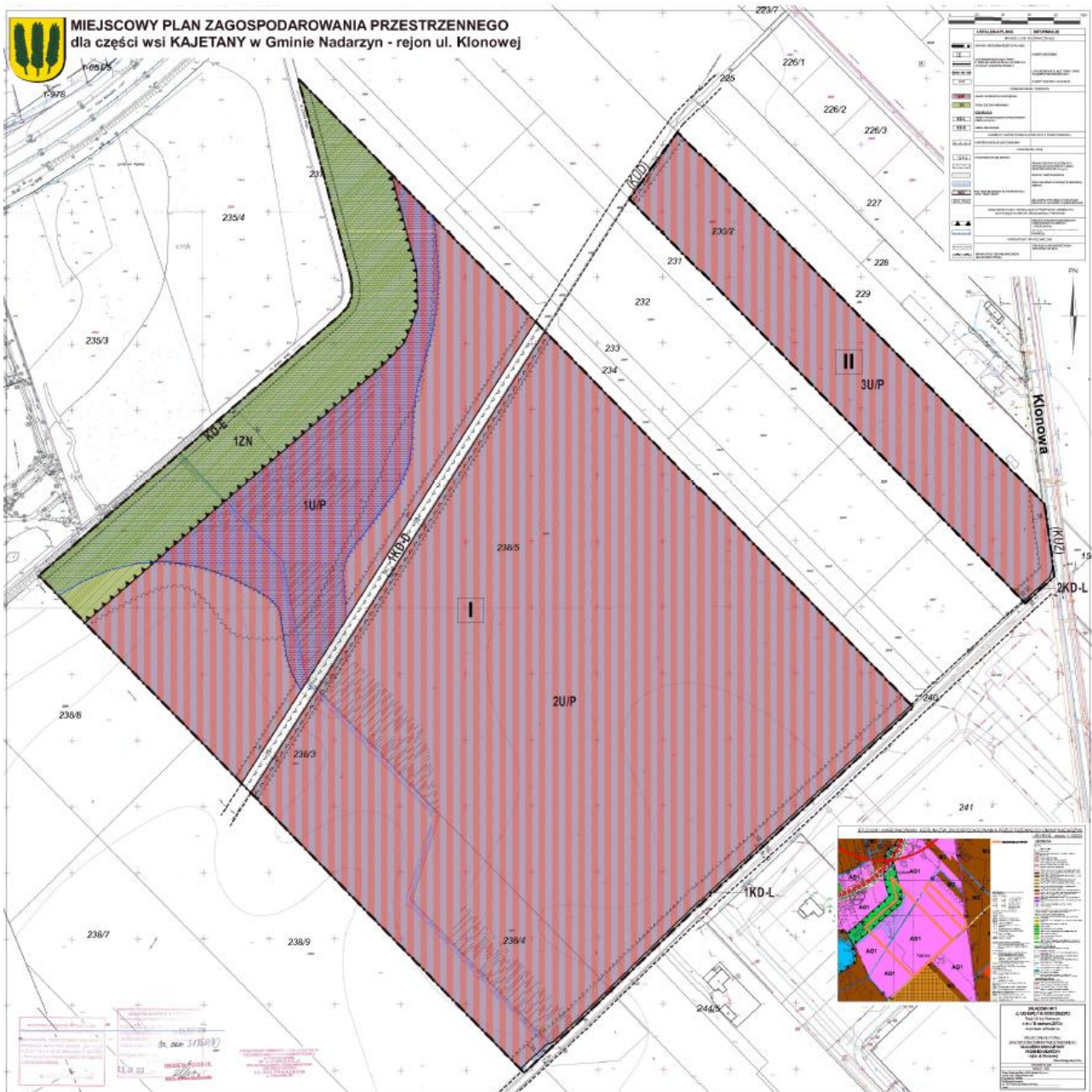
§ 17. Ustala się stawki procentowe, służące naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, w wysokości: 20% dla terenów **U/P** oraz 1% dla terenów **ZN**, **KD-L** i **KD-D**.

§ 18. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kajetany w Gminie Nadarzyn”, uchwalonego Uchwałą Nr XLVIII/491/2002 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 13 września 2002r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 27 listopada 2002r. Nr 306, poz. 8078.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nadarzyn.

§ 20. 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 2
do Uchwały Nr XXXIV/356/2013
Rady Gminy Nadarzyn
z dnia 19 czerwca 2013 r.

**ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY NADARZYN
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części wsi Kajetany w Gminie Nadarzyn – rejon ul. Klonowej.**

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 z późn. zm.), Rada Gminy Nadarzyn stwierdza, że **projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kajetany w Gminie Nadarzyn – rejon ul. Klonowej** wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 25.02.2013r. do 25.03.2013r.

W wyznaczonym terminie, tj. do dnia 10 kwietnia 2013r., nie wniesiono żadnych uwag do ww. projektu planu.

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

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXXIV/356/2013
Rady Gminy Nadarzyn
z dnia 19 czerwca 2013 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 Kajetany w Gminie Nadarzyn – rejon ul. Klonowej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zm.), 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 2013r., poz. 594) należą do zadań własnych gminy i służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, przewidziane na podstawie planu stanowią:

- 1) modernizacja, rozbudowa i budowa systemu komunikacji – dotyczy dróg publicznych lub ich części, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-L**, **2KD-L** oraz **1KD-D**;
- 2) budowa sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, na warunkach i w uzgodnieniu z gestorami.

2. Sposób realizacji inwestycji:

Podczas realizacji zagospodarowania obszarów objętych planem zaplanowano docelowo modernizację, rozbudowę i budowę dróg publicznych. W ramach realizacji tych inwestycji zaplanowano budowę jezdni i chodników oraz budowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na potrzeby zaplanowanego zagospodarowania.

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:

Realizacja inwestycji drogowych będzie finansowana z budżetu Gminy Nadarzyn, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym ustawą z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 16 grudnia 2005r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz. U. Nr 267, poz. 2251 z późn. zm.).

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 z późn. zm.). Dopuszcza się zawarcie porozumień finansowych z poszczególnymi podmiotami.