DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 23 sierpnia 2013 r.

Poz. 9356

Elektronicznie podpisany przez:
Anna Gogołowicz
Data: 2013-08-23 12:55:09

UCHWAŁA Nr XXXIV/357/2013

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. Czarny Las.

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 Uchwałą Nr LII/493/2010 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 27 października 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kajetany w Gminie Nadarzyn - rejon ul. Czarny Las 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 części wsi Kajetany w Gminie Nadarzyn - rejon ul. Czarny Las, zwany dalej w treści uchwały „planem”.

2. Granice planu wyznaczono na rysunku, 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

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 systemu komunikacji;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12) 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 oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

3. W planie nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, 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) granica obszaru objętego planem;
   b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   c) numery ewidencyjne działek;
2) przeznaczenie terenów – oznaczone na rysunku planu kolorami i identyfikatorami literowymi i cyfrowymi;
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi - **MN/U**;
   b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - **MN**;
   c) komunikacja:
      - teren przeznaczony na poszerzenie drogi zbiorczej - **KD-Z**;
      - teren przeznaczony na poszerzenie drogi lokalnej - **KD-L**;
      - droga wewnętrzna - **KD-W**;
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;
5) oznaczenia planu wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: strefy ochrony konserwatorskiej – stanowiska archeologiczne.

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. Ilekroć 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 jakiejkolwiek 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 zajętą 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 cyfrowym i 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, stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku, 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 500m^2 w oddzielnych budynkach usługowych, działalności biurowo-administracyjnej, obsługi finansowej, usług zdrowia (za wyjątkiem szpitali), odnowy biologicznej i opieki społecznej, oświaty i kultury, gastronomii, zbiorowego zamieszkania, sportu i rekreacji oraz drobnych usług rzemieślniczych, 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 objęty planem przeznaczony zostanie głównie na rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczą, garażową i techniczną, stosownie do innych zapisów planu i przepisów odrębnych.

2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej nie będącej samowolą budowlaną z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy oraz remontu.

3. 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 $4m^2$ na budynkach mieszkalnych i usługowych, wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru i pod warunkiem, że związane są one z użytkowaniem budynku;

   b) zakazuje się umieszczania szyldów 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 przęśle 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 15cmx15cm, 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 w odległości 1,5m od górnej krawędzi skarpy rowu.

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

1) 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;

2) nakaz zapewnienia właściwych udziałów powierzchni biologicznie czynnych na działkach budowlanych - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

3) 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;

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

5) nakaz zachowania ciągłości i drożności systemu rowów melioracyjnych;

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

   a) terenu **MN** jako terenu „pod zabudowę mieszkaniową”;

   b) terenu **MN/U** jako terenu „na cele mieszkaniowo – usługowe”; a w przypadku zagospodarowania zabudową z zakresu usług oświaty i kultury jako terenu „pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”;

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

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nakaz ochrony zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych o numerach ewidencyjnych: AZP 60-64/55 i AZP 60-64/56) w formie stref ochrony konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

§ 9. 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 budynek mieszkalny;

   b) dla usług handlu (sklep, punkt usługowy) - 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100m^2 powierzchni użytkowej podstawowej;

   c) dla usług wbudowanych - 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100m^2 powierzchni użytkowej;

   d) dla usług biurowo - administracyjnych – 25 miejsc parkingowych na 1000m^2 powierzchni użytkowej podstawowej;

   e) dla usług finansowych - 4 miejsca parkingowe na 100m^2 powierzchni użytkowej podstawowej;

   f) dla usług zdrowia - 2 miejsce parkingowe na 100m^2 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:

   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, a od rowów otwartych w odległości minimum 3m od górnej krawędzi skarpy rowu;

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

1) możliwość scalania i podziałów działek, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zachowaniem następujących zasad:

a) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1000m^2;
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (jeden segment) – 500m^2;
- dla zabudowy usługowej 3000m^2;

b) minimalne szerokości frontów działek:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 20m;
- dla zabudowy mieszkaniowej 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.

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

1) obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem poprzez:

a) istniejącą drogę zbiorczą, której fragment terenu przeznaczony na poszerzenie i urządzenie został wyznaczony na rysunku planu i oznaczony symbolem **1KD-Z**;

b) istniejącą drogę lokalną, której fragment terenu, przeznaczony na poszerzenie i urządzenie został wyznaczony na rysunku planu i oznaczony symbolem **1KD-L**;

c) projektowaną drogę wewnętrzną, wyznaczoną na rysunku planu i oznaczoną symbolem **1KD-W**; istniejącą drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem **2KD-W** oraz pozostałe projektowane drogi wewnętrzne;

2) nakaz wydzielenia 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 w miarę możliwości 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) włączenia niepublicznych dróg wewnętrznych do dróg publicznych winny być sytuowane w osi drogi znajdującej się po przeciwnej stronie;

d) skrzyżowania nowych dróg wewnętrznych, należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego;

e) 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 § 11 pkt 3;

5) przy wyznaczaniu dróg wewnętrznych należy unikać ich lokalizowania po obu stronach jednego rzędu działek;

6) w zakresie kształtowania przestrzeni dróg:

a) nakaz zapewnienia niezbędnych warunków do korzystania z dróg 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;

e) możliwość skracania wysokości lub usuwania drzew i krzewów na terenach dróg.

§ 12. 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 § 12 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 projektowaną sieć wodociągową;

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 obszaru objętego planem lokalnym systemem kanalizacji w układzie rozdzielczym;

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;

6) w zakresie odprowadzania ścieków deszczowych:

a) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych, a w szczególności z terenów 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;

7) 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;

8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

   a) możliwość gazyfikacji w oparciu o rozbudowę istniejących sieci gazowych zlokalizowanych poza granicami planu, w tym w oparciu o możliwość rozbudowy gazociągu średniego ciśnienia położonego wzdłuż ul. Klonowej;

   b) sieci gazowe powinny spełniać warunki techniczne zgodne z właściwymi przepisami odrębnymi dotyczącymi sieci gazowych;

9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

   a) nakaz zasilania w energię elektryczną w oparciu o rozbudowę sieci energetycznych napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych, w tym z możliwością wykorzystania istniejącej napowietrznej sieci energetycznej zlokalizowanej w granicach planu: przy jego 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;

10) w zakresie systemu telekomunikacyjnego:

   a) możliwość przyłączania nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o projektowane linie telekomunikacyjne;

   b) możliwość sytuowania stacji bazowych i masztów telefonii cyfrowej;

   c) brak ograniczeń wysokości masztów nadawczych i obiektów telefonii cyfrowej;

11) 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.

§ 13. 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 § 9 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 1m 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 terenu **MN/U** ustala się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii.

§ 14. 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

§ 15. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN,** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) podstawowe: funkcja mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza; zabudowa gospodarczo – garażowa o łącznej powierzchni zabudowy do 100m^2;
   b) dopuszczalne: usługi wbudowane stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 50m^2; drogi wewnętrzne; miejsca parkingowe;
2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1000m^2;
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (jeden segment) – 500m^2;
      - dopuszcza się obniżenie minimalnej powierzchni działek budowlanych, których zmniejszenie będzie wynikało z konieczności poszerzenia przyległych dróg;
   b) maksymalną wysokość zabudowy:
      - dla zabudowy mieszkaniowej – 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 – 3 (w tym poddasze);
      - dla zabudowy gospodarczo-garażowej – 1;
   d) maksymalną powierzchnię zabudowy na działce budowlanej – 40%;
   e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – 50%;
   f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;
   g) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,03;
   h) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego jednolokalowego budynku mieszkalnego wolnostojącego lub jednego jednolokalowego segmentu w zabudowie bliźniaczej, z zastrzeżeniem lit. i);
   i) na działce budowlanej o powierzchni co najmniej 2000m^2 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) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów;
   k) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°;
   l) lokalizację zabudowy - ustalenia zgodne z § 9 pkt 3;
   m) zasady rozmieszczania reklam – ustalenia zgodne z § 6 pkt 1;
   n) 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 1 i 2;
   b) w zakresie ochrony wód - ustalenia zgodne z § 7 pkt 1, 4 i 5;
   c) w zakresie ochrony gleby - ustalenia zgodne z § 7 pkt 1 i 4;
   d) w zakresie ochrony przed hałasem - ustalenia zgodne z § 7 pkt 1 i 6;
4) następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
   a) dla obszarów zdrenowanych - ustalenia zgodne z § 13 pkt 1;
   b) dla obszarów o złożonych warunkach gruntowych - ustalenia zgodne z § 13 pkt 2;
5) następujące zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) drogi i obsługa komunikacyjna - ustalenia zgodne z § 11;
   b) wskaźniki parkingowe – ustalenia zgodne z § 9 pkt 2;
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: dla obszarów w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - ustalenia zgodne z § 8;
7) zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną - ustalenia zgodne z § 12;
8) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – ustalenia zgodne z § 14.

§ 16. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN/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 100m^2,
   b) dopuszczalne: usługi wbudowane stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 50m^2; wbudowana funkcja mieszkaniowa; drogi wewnętrzne; miejsca parkingowe;
2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1000m^2;
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (jeden segment) – 500m^2;
      - dla zabudowy usługowej 3000m^2;
      - dopuszcza się obniżenie minimalnej powierzchni działek budowlanych, których zmniejszenie będzie wynikało z konieczności poszerzenia przyległych dróg;
   b) maksymalną wysokość zabudowy:
      - 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;
   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 wolnostojącego lub jednego jednolokalowego segmentu w zabudowie bliźniaczej z zastrzeżeniem lit. i) oraz j);

i) na działce budowlanej o powierzchni co najmniej 2000m^2 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 3000m^2 dopuszcza się realizację:

- budynków usługowych lub
- jednego jednolokalowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz jednego budynku usługowego, w tym z wbudowanym jednym lokalem mieszkalnym lub
- jednego jednolokalowego segmentu w zabudowie mieszkalnej jednorodzinnej bliźniaczej oraz jednego budynku usługowego, w tym 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 § 9 pkt 3;

n) odległość zabudowy obiektów usług wzdłuż wspólnej granicy działki z zabudową mieszkaniową ustala się na wielkość nie mniejszą niż 1,5 wysokości projektowanej zabudowy usługowej;

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 1 i 2;

b) w zakresie ochrony wód - ustalenia zgodne z § 7 pkt 1, 4 i 5;

c) w zakresie ochrony gleby - ustalenia zgodne z § 7 pkt 1 i 4;

d) w zakresie ochrony przed hałasem - ustalenia zgodne z § 7 pkt 1 i 6;

4) następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

a) dla obszarów zdrenowanych - ustalenia zgodne z § 13 pkt 1;

b) dla obszarów o złożonych warunkach gruntowych - ustalenia zgodne z § 13 pkt 2;

c) ustalenia zgodne z § 13 pkt 3;

5) następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

a) drogi i obsługa komunikacyjna - ustalenia zgodne z § 11;

b) wskaźniki parkingowe – ustalenia zgodne z § 9 pkt 2;

6) zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną - ustalenia zgodne z § 12;

7) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – ustalenia zgodne z § 14.

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

1) przeznaczenie terenu: poszerzenie i wyznaczenie dróg publicznych: klasy zbiorczej i klasy lokalnej oraz tereny dróg wewnętrznych, z dopuszczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych i zieleni, o ile nie stworzy to zagrożenia 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 1;

b) w zakresie ochrony wód - ustalenia zgodne z § 7 pkt 1, 4 i 5;

c) w zakresie ochrony gleby - ustalenia zgodne z § 7 pkt 1 i 4;

4) następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

a) dla obszarów zdrenowanych - ustalenia zgodne z § 13 pkt 1;

b) dla obszarów o złożonych warunkach gruntowych - ustalenia zgodne z § 13 pkt 2;

5) następujące zasady kształtowania systemu komunikacji - ustalenia zgodne z § 11 pkt. 6;;

6) następujące zasady realizacji:

Lp.	symbol	nazwa drogi	klasa	projektowana szerokość w liniach rozgraniczających	zasady zagospodarowania
1	**1KD-Z**	ul. Czarny Las	zbiorcza	14m, w granicach planu fragment terenu przeznaczony na poszerzenie istniejącej drogi o zmienną wielkość zgodnie z rysunkiem planu: 1,5-3m	zagospodarowanie dostosowane do pozostałej części drogi zlokalizowanej poza granicami planu
2	**1KD-L**		lokalna	10m, w granicach planu fragment terenu przeznaczony na poszerzenie istniejącej drogi o 4m	zagospodarowanie dostosowane do pozostałej części drogi zlokalizowanej poza granicami planu

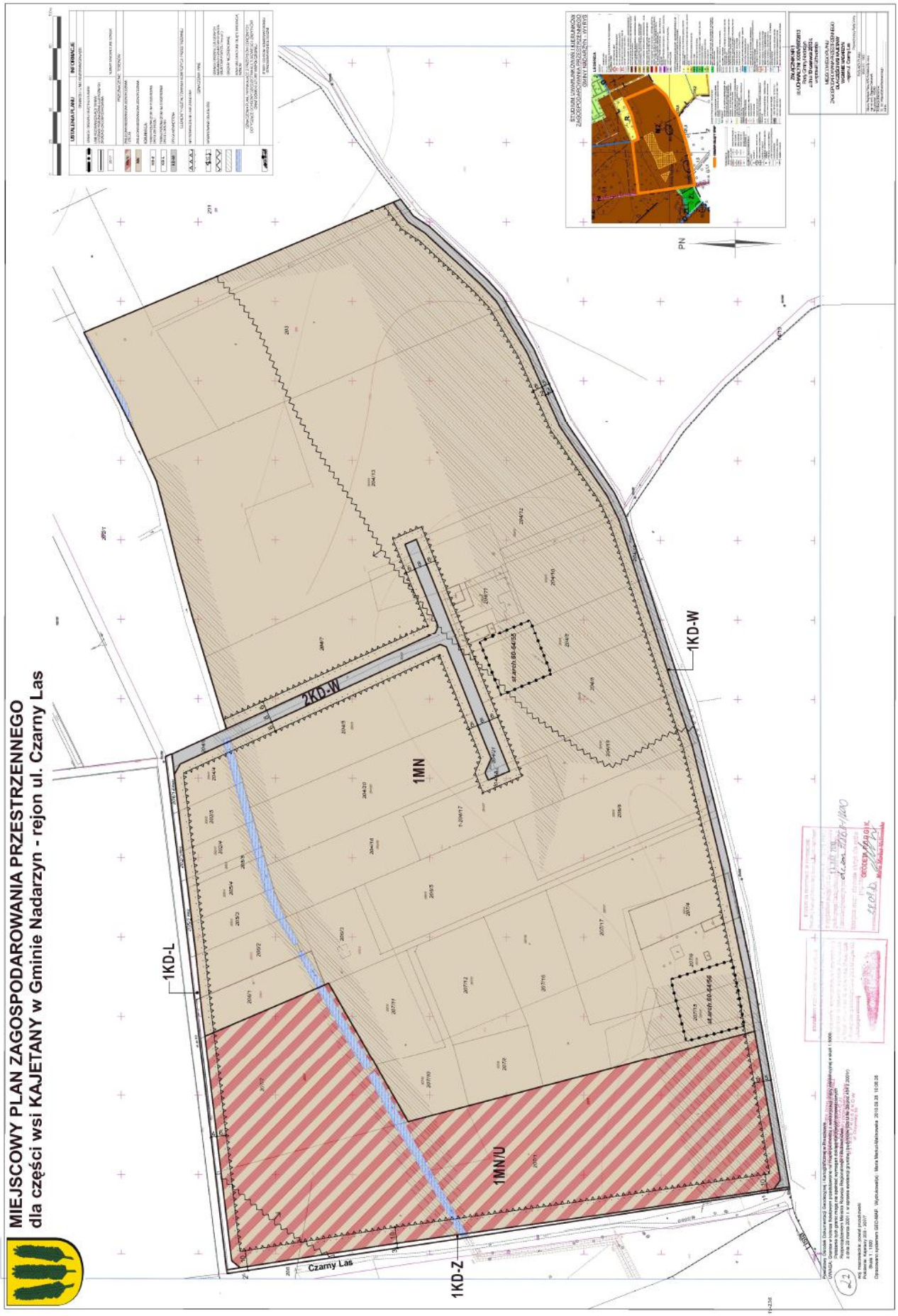
§ 18. Ustala się stawki procentowe, służące naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, w wysokości: 5% dla terenu **MN**, 10% dla terenu **MN/U** oraz 1% dla terenów **KD-Z**, **KD-L** i **KD-W**.

§ 19. 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.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nadarzyn.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Nadarzyn:
Danuta Wacławiak


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla części wsi KAJETANY w Gminie Nadarzyn - rejon ul. Czarny Las
1KD-L
2KD-W
1MN
1KD-W
1MN/U
1KD-Z
Czarny Las
PN

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXXIV/357/2013
Rady Gminy Nadarzyn
z dnia 19 czerwca 2013 r.

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

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. Czarny Las** 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 kwietna 2013r., nie wniesiono żadnych uwag do ww. projektu planu.

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

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXXIV/357/2013
Rady Gminy Nadarzyn
z dnia 19 czerwca 2013 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY NADARZYN O SPOSOBIE REALZACJI 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. Czarny Las.

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 części dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-Z** oraz **1KD-L**;

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.