

## 6669

### UCHWAŁA Nr LI/460/2010

### RADY GMINY NADARZYN

z dnia 29 września 2010 r.

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Walendów – Stawowa.

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.<sup>1)</sup>), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.<sup>2)</sup>), uchwały nr XXXIV/307/2009 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 29 kwietnia 2009r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Walendów - Stawowa stwierdzając, że niniejsza uchwała jest zgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn przyjętym uchwałą nr XLIX/439/2010 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 16 lipca 2010r. Rada Gminy Nadarzyn uchwała, co następuje:

#### Dział I

#### Rozdział 1

#### Zakres regulacji planu

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Walendów zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem stanowiący zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Walendów uchwalonego uchwałą nr X/72/2007 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 maja 2007r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 146, poz. 3960 z dnia 28 lipca 2007r.

2. Obszar planu obejmuje działki numer ew. 129, 130, 152 oraz części działek nr ew. 151, 159, a granice obszaru planu wyznaczają:

- 1) od północy i wschodu - granica działki nr ew. 130;
- 2) od południa – oś drogi na działce nr ew. 151;
- 3) od wschodu – oś drogi na działce nr ew. 159;
- 4) od południa – granica działki nr ew. 129;
- 5) od zachodu – granica działki nr ew. 129 i 130.

3. Granice obszaru objętego planem wyznacza się na rysunku planu sporządzonym na mapie w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:

1. rysunek planu w skali 1:1000 – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
2. rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
3. rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3.1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 5) przeznaczenie terenów określone symbolem literowym lub symbolem literowym i numerem.

3. Oznacza się, wynikające z wymogów przepisów odrębnych:

- 1) granice strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) strefę ochrony pośredniej ujęcia wody Walendów,
- 3) tereny zdrenowane.

4. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

§ 4.1. 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 i przyrody;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

2. Nie określa się, ponieważ nie występują w obszarze planu:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 2) zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dóbr kultury współczesnej i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, terenów górniczych oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

3. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

## Rozdział 2

### Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 5.1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) dominancie wysokościowej – należy przez to rozumieć część budynku, przewyższającą o jedną kondygnację, w wyraźny i charakterystyczny sposób, wyróżniającą się w całej bryle, wprowadzoną w celu wyróżnienia obiektu na tle innych otaczających budynków, (np. na zamknięciu widokowym), której powierzchnia w rzucie budynku nie może być większa niż 30% powierzchni rzutu parteru danego budynku;
- 2) działce budowlanej – należy przez to rozumieć pojęcie zgodne z definicją określoną w ustawie;
- 3) działce inwestycyjnej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zespół działek, lub część działki budowlanej przewidzianej do wydzielenia, na której realizuje się inwestycję objętą jednym, ewentualnie etapowym pozwoleniem na budowę;
- 4) ekologicznych paliwach – należy przez to rozumieć paliwa, które nie powodują zanieczyszczenia środowiska, a ich zasoby odnawiają się we względnie krótkim czasie. Czyli należą do odnawialnych źródeł energii;
- 5) kwalifikacji terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) linii rozgraniczającej należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość lica budynku w stosunku do linii rozgraniczającej, od której ta linia wyznaczona, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie;
- 8) linii rozgraniczającej niepublicznych dróg wewnętrznych - należy przez to rozumieć granice działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 10;
- 9) nieprzekraczalnej liczbie kondygnacji lub maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość użytkowych nadziemnych kondygnacji budynku lub nieprzekraczalną wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do górnej płaszczyzny stropu lub najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyższej położonej górnej powierzchni innego przekrycia dachu skośnego, z wyłączeniem kominów, anten i innych urządzeń technicznych;

- 10) niepublicznej drodze wewnętrznej – należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi wewnętrznej dla pozostałych działek do niej przylegających i zapewnia dostęp działek budowlanych do drogi publicznej;
- 11) niezbędnych usługach osiedlowych - należy przez to rozumieć w szczególności usługi oświaty (przedszkole), sportu (fitness klub), kultury (klub);
- 12) nośniku reklamowym – 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;
- 13) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 14) planie – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 15) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona - wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu działki budowlanej lub inwestycyjnej;
- 16) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu wszystkich budynków na działce budowlanej w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys parteru lub obrysu ścian fundamentowych w przypadku gdy jest on większy; przy czym do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię prześwitów, przejść i przejazdów (bramy), ganki, werandy; do powierzchni zabudowy nie wlicza się schodów na gruncie, powierzchni budynków lub ich części znajdujących się pod powierzchnią terenu, studzienek lub okienek piwnicznych, daszków, okapów dachowych, nadwieszonych części budynków, ścieżek, utwardzonych podjazdów, miejsc parkingowych, miejsc na śmietniki - wyrażoną jako procentowy udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej lub inwestycyjnej;
- 17) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 18) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć że na każdej działce inwestycyjnej, położonej w obrębie wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi terenu o określonym przeznaczeniu, zajmuje ono, co najmniej 60% powierzchni tej działki inwestycyjnej;
- 19) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
- 20) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć, że na każdej działce inwestycyjnej, położonej w obrębie wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi terenu o określonym przeznaczeniu, zajmuje ono, nie więcej niż 40% powierzchni tej działki inwestycyjnej;
- 21) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek, sporządzony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 22) strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - W.O.CH.K. - należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych tj. rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2007r. Nr 42, poz. 870), której granica stanowi jednocześnie zachodnią granicę obszaru planu;
- 23) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, oznaczoną na rysunku planu – symbolem literowym wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 24) terenach realizacji celów publicznych – należy przez to rozumieć tereny, na których lokalizuje się obiekty budowlane przeznaczone do działalności służącej celom publicznym w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 25) tunelach ekologicznych- należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnej zwierzyny. Powinny one znajdować się w podmurówce przy powierzchni terenu, mieć średnice, co najmniej 10cm i być rozmieszczone w od-

stępnach nie większych niż 2m. Przejściami mogą być również, co najmniej 10cm prześwity pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, jeżeli podmurówka będzie nie wyższa niż 10 cm;

- 26) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Nadarzyn dotyczącą zagospodarowania obszaru w granicach określonych w § 1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 27) usługach towarzyszących – należy przez to rozumieć samodzielne wolno stojące obiekty lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, usługi zdrowia - gabinet lekarski, stomatologiczny, biuro firmy, kancelaria adwokacka, notarialna, pracownie projektowe, usługi hotelowe itp.;
- 28) ustawie – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 29) urządzeniach infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią lub nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne.

2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych przepisów odrębnych.

## Dział II

### Ustalenia ogólne planu

#### Rozdział 1

#### Ustalenia w zakresie kształtowania przestrzeni

##### Przeznaczenie terenu

§ 6.1. Określa się następujące rodzaje przeznaczenia terenu wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym przeznaczenia terenu lub symbolem literowym przeznaczenia terenu i numerem:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej - oznaczony na rysunku planu symbolem MW/U;
- 2) teren infrastruktury technicznej - urządzeń kanalizacji - oczyszczalnia ścieków - oznaczony na rysunku planu symbolem KO;

- 3) teren publicznej drogi klasy dojazdowej - oznaczony na rysunku planu symbolem 10KDD.

2. Ustala się, że teren drogi dojazdowej 10KDD oraz teren oczyszczalni ścieków KO przeznaczone są do realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym.

#### Rozdział 2

#### Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego

§ 7.1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez:

- 1) stworzenie prawnych warunków dla zagospodarowania przestrzennego obszaru w zgodności z wymogami kształtowania ładu przestrzennego i wymogami zrównoważonego rozwoju oraz kierunkami wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Plan stanowić będzie podstawę realizacji programów inwestycyjnych w terenach przeznaczonych do zabudowy, realizacji funkcji mieszkaniowej i usługowej, przy uwzględnieniu podstawowych zasad określających cel jego sporządzenia;
- 2) budowę i przebudowę układu komunikacyjnego niezbędnego dla zapewnienia dostępności obszaru jak i właściwego skomunikowania terenów o określonym przeznaczeniu oraz budowie, przebudowie i rozbudowie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi obszaru objętego planem;
- 3) realizację zagospodarowania i zabudowy według ustalonych w planie wskaźników i parametrów oraz utrzymanie i ochronę podstawowych elementów rozplanowania i kompozycji przestrzennej obszaru, tj. nieprzekraczalnych linii zabudowy.

#### Rozdział 3

#### Zasady ochrony środowiska i przyrody

§ 8.1. Wszelkie prace ziemne związane z przekształceniem poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne, dopuszczalne na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zasadę objęcia obszaru zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę i odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i planowanych w obszarze planu oraz ustala zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntu w jakikolwiek sposób.

3. Ustala się zagospodarowanie i użytkownika terenów wykluczające zanieczyszczenie wód otwartych, wód gruntowych oraz gruntu na własnych działkach i na terenach przyległych.

4. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny. Pod pojęciem działalności mogącej negatywnie oddziaływać na środowisko rozumie się hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza (pyłowe i gazowe w tym odory), zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji.

5. Ustala się racjonalne wykorzystanie powierzchni na danym terenie, poprzez zachowanie proporcji pomiędzy częścią zabudowaną, a nie zabudowaną, określonych wskaźnikiem procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnych zgodnie z definicją zapisaną w § 5 ust. 1 pkt 15.

6. Pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku określa się, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, że teren MW/U należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

7. W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie pomieszczeń obiektów istniejących i planowanych, paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, spełniających aktualnie obowiązujące normy.

#### Rozdział 4

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy**

§ 9.1. Oznacza się na rysunku planu granicę strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Walendów”, w której obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia dotyczące użytkowania gruntów i korzystania z wody określone w przepisach ustawy Prawo wodne.

2. Oznacza się granice terenów zdrenowanych oraz ustala, że realizacja zabudowy jest możliwa po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego.

#### Rozdział 5

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 10.1. Nie przewiduje się przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych, o powierzchniach nie mniejszych niż ustalone dla terenów o różnym przeznaczeniu;
- 2) przeprowadzany podział nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiłaby prawidłowe zagospodarowanie działek budowlanych i nakazuje się zachowanie wartości użytkowych wszystkich części działek pozostałych po ich podziale odpowiednio do ustaleń planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych i kąta położenia granicy nowo wydzielanych działek budowlanych do linii rozgraniczającej dróg, w tym niepublicznych dróg wewnętrznych, należy przyjmować odpowiednio zgodnie z ustalaniem planu dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu.

3. Przy podziałach przyjmuje się zasadę zapewnienia dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej wszystkich działek budowlanych.

4. Za zgodne z planem uznaje się wyznaczenie niepublicznych dróg wewnętrznych do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy:

- 1) drogi wewnętrzne powinny być wyznaczone w sposób umożliwiający dogodną obsługę komunikacyjną wszystkich działek budowlanych lub nieruchomości gruntowych, które do nich przylegają;
- 2) należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek lub wyznaczania niepublicznej drogi wewnętrznej jeżeli po drugiej stronie działki znajduje się droga publiczna;
- 3) przy podziałach terenów przylegających do skrzyżowań dróg, należy uwzględniać narożne ścięcia linii rozgraniczających o długości boków nie mniejszych niż 5m wzdłuż linii rozgraniczającej dróg dojazdowych lub granic dróg wewnętrznych;
- 4) ustala się minimalne szerokości dróg wewnętrznych na, co najmniej 8m.

#### Rozdział 6

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

§ 11.1. Zachowuje się oraz wyznacza na rysunku planu, określony liniami rozgraniczającymi, część korytarza przeznaczonego pod komunikację kołową, drogę 10KDD, dla obsługi obszaru planu.

2. W liniach rozgraniczających drogi ustala się zakaz realizacji obiektów niezwiązanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej (w tym ponadlokalnej i lokalnej), z komunikacją pieszą lub rowerową, z zielenią izolacyjną, dopuszczając obiekty niezbędne na czas budowy.

3. Ustala się, że do obiektu budowlanego winny być wyznaczone drogi pożarowe o utwardzonej nawierzchni umożliwiające dojazd o każdej porze pojazdów jednostek straży pożarnej.

§ 12.1. W obszarze planu podstawowy układ komunikacji pieszej stanowią jednostronne chodniki lokalizowane w liniach rozgraniczających drogi 10KDD.

2. Wyklucza się lokowanie zabudowy stałej i czasowej na chodnikach.

§ 13.1. Ustala się sytuowanie miejsc parkingowych na działkach budowlanych lub inwestycyjnych, urządzone jako stanowiska w garażach podziemnych albo na poziomie terenu z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc parkingowych.

2. Ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc parkingowych z uwzględnieniem rotacji:

- 1) zabudowa mieszkaniowa 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny (liczone z miejscami w garażach);
- 2) poczta - 2 miejsca parkingowe na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) obiekt handlowy, sklep, punkt usługowy – 30 miejsc parkingowych na 1000m<sup>2</sup> p. użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca na sklep, punkt usługowych;
- 4) obiekty biurowo – administracyjne - 25 miejsc parkingowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 5) bank – 20 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych i 30 miejsc parkingowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 6) przychodnia zdrowia – 10 miejsc parkingowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce parkingowe na jeden gabinet i 1 miejsce parkingowe na jednego lekarza oraz 1 miejsce parkingowe na trzy osoby personelu pomocniczego;
- 7) zakład opieki o stałym pobycie - 15 miejsc parkingowych na 100 mieszkańców i 3 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych;
- 8) kultura, sport - 20 miejsc parkingowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 9) gastronomia – 35 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;

10) hotel - 20 miejsc parkingowych na 100 łóżek, 1 miejsce parkingowe dla 1 autokaru na każde 100 łóżek oraz 4 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych;

11) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb.

## Rozdział 7

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

#### Zasady uzbrojenia terenu

§ 14.1. Ustala się obsługę istniejącej i projektowanej zabudowy z istniejącymi i projektowanymi systemami infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, gazowej, elektrycznej i telekomunikacyjnej.

2. Ustala się prowadzenie przewodów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi KDD i dróg wewnętrznych. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się prowadzenie przewodów infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg, co wymaga zawarcia odpowiedniej umowy pomiędzy właścicielem nieruchomości a inwestorem.

3. Ustala się zasadę lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4kV zgodnie z potrzebami wynikającymi z projektowanych inwestycji oraz na warunkach określonych przez właściwy zakład energetyczny. Lokalizacja stacji może być ustalona każdorazowo (według potrzeb), bez konieczności zmiany planu.

4. Dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacji na podstawie opracowań technicznych bez konieczności zmiany niniejszego planu pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.

5. Dopuszcza się budowę, przebudowę i remont elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, sieci i przyłączy gazowych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych.

6. W przypadku kolizji planowanego zagospodarowania terenu i zabudowy z istniejącą siecią lub urządzeniami infrastruktury technicznej ustala się zasadę przebudowy tych sieci lub urządzeń na podstawie szczegółowych warunków technicznych wydanych dla każdego przypadku przebudowy przez operatora sieci w sposób zgodny z odrębnymi przepisami.

7. Zasady utrzymania porządku i czystości wynikają z obowiązujących w tym zakresie aktów prawa miejscowego.

### Zasady obsługi zaopatrzenie w wodę

§ 15.1. Ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej lub sieci lokalnej, powiązanej w jeden system, rozbudowywanej sukcesywnie w dostosowaniu do powstającej zabudowy. Przyjmuje się jako źródło zasilania wodociągu gminnego ujęcie w Walendowie poza obszarem planu.

2. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych (studni kopanych i wierconych oraz zbiorników retencyjnych) na cele użytkowe i przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi w szczególności z uwzględnieniem obowiązujących przepisów dotyczących poboru wód. Zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty nadziemne.

### Odprowadzenie ścieków sanitarnych

§ 16.1. Ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji rozdzielczej z odprowadzeniem do lokalnej oczyszczalni ścieków w terenie KO z odprowadzeniem po oczyszczeniu do rzeki Utraty.

2. Zakazuje się lokowania „przydomowych oczyszczalni ścieków” z rozsączkowaniem.

3. Dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo tłocznych (pompowni) bez zmiany niniejszego planu.

4. Ścieki wprowadzone do kanalizacji gminnej powinny spełniać warunki określone w odrębnych przepisach.

### Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych

§ 17.1. Ustala się takie kształtowanie odwadnianych terenów mieszkaniowych, aby wody opadowe odprowadzane były na własne tereny zielone, do zbiorników retencyjnych lub do osiedlowego układu hydrograficznego.

2. Wody opadowe z utwardzonych powierzchni i drogi 10KDD odprowadzane będą poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne: rowy infiltracyjne, rowy retencyjno-infiltracyjne, studnie chłonne, drenaż lub kanały deszczowe; wody odprowadzane z ulic mogą być kierowane do cieków powierzchniowych i do ziemi, po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z warunkami, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi określonych w przepisach odrębnych (oczyszczenie z piasku, błota oraz substancji ropopochodnych, jeżeli takie zanieczyszczenia zostaną stwierdzone).

3. Zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji sanitarnej.

### Zaopatrzenie w energię elektryczną

§ 18.1. Zasilanie w energię elektryczną z istniejącego układu sieci dla wszystkich potencjalnych odbiorców z napowietrznych i podziemnych sieci elektroenergetycznych 15kV wyprodukowanych z istniejącej RPZ Sękocin i projektowanej RPZ „Nadarzyn”.

2. Projektowane inwestycje będą zaopatrywane w moc z nowych stacji transformatorowych lub stacji istniejących, pod warunkiem pełnego pokrycia zapotrzebowania zgodnie z warunkami określonymi przez właściwego operatora sieci.

3. Ustala się rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegający na odbudowie, przebudowie istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych, a także na odbudowie, przebudowie lub wymianie istniejącej stacji rozdzielczej transformatorowej oraz budowie nowych stacji.

4. Dla stacji należy wydzielić odpowiednią działkę, położoną w zasięgu dojazdu samochodem ciężarowym oraz zachować wokół stacji odpowiednią strefę wolną od zabudowy. Lokalizacja nowych stacji nie będzie wymagała zmian niniejszego planu.

5. Ustala się w zagospodarowaniu terenu udostępnienie służbom energetycznym wszystkich, należących do przedsiębiorstwa, urządzeń energetycznych występujących na terenie obowiązywania planu w celu przeprowadzenia prac związanych z bezpośrednią i prawidłową eksploatacją w/w urządzeń.

6. Ustala się zachowanie urządzeń energetycznych występujących na terenie w postaci napowietrznych lub kablowych linii energetycznych postulując zamianę (kolizyjnych z nową zabudową) napowietrznych linii energetycznych na linie podziemne.

7. Dla nowych i odtwarzanych linii SN i nn napowietrznych lub kablowych podziemnych ustala się pozostawienie w liniach rozgraniczających dróg odpowiednich korytarzy uwzględniających wymagane przepisami odległości od innych obiektów.

8. Dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej; np. generatorów prądu.

### Zaopatrzenie w gaz

§ 19.1. Ustala się zasilanie budownictwa mieszkaniowego i usług w gaz poprzez sieci średniego ciśnienia.

2. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy dla wszystkich odbiorców zarówno na cele bytowo-gospodarcze, jak i cele grzewcze.

3. Zasilanie w gaz wymaga rozbudowy sieci rozdzielczej z zachowaniem następujących warunków:

- 1) sieci i urządzenia gazowe powinny być realizowane zgodnie z warunkami określonymi w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;
- 2) wokół gazociągów należy zachować odpowiednie odległości jako strefy kontrolowane lub odległości podstawowe;
- 3) minimalne zbliżenia ogrodzeń do gazociągów średniego i niskiego ciśnienia wynoszą 0,5m, a szafki gazowe, otwierane na zewnątrz, winny być sytuowane w linii ogrodzeń dla zabudowy mieszkaniowej lub w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci dla pozostałych typów zabudowy.

#### Telekomunikacja

§ 20.1. Ustala się pełne zaspokojenie zapotrzebowania na łącza telefoniczne z istniejącej centrali telefonicznej T P S.A. lub innej należącej do alternatywnego operatora.

2. Dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz kablowe rozproszanie linii abonenckich, a także sieci radiowej lub innych.

#### Zaopatrzenie w ciepło

§ 21.1. Obiekty w obszarze objętym planem mogą być zaopatrywane w energię cieplną poprzez zasilanie: z osiedlowej sieci ciepłowniczej, gazem ziemnym, energią elektryczną, z wykorzystaniem gazu płynnego (LPG), oleju opałowego lub paliw ekologicznych w tym stałych, których stosowanie jest zgodne z przepisami prawa ochrony środowiska.

2. Wyklucza się stosowanie kominków, jeżeli stanowią podstawowe źródło ogrzewania.

#### Usuwanie odpadów stałych

§ 22. Ustala się usuwanie odpadów stałych poza obszarem planu:

- 1) ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu, system zbierania i wywozu odpadów o charakterze komunalnym,
- 2) na każdej działce należy wydzielić odpowiednie miejsce do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo, w miarę potrzeb do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych,

- 3) odpady związane z funkcjonowaniem usług i produkcji podlegają utylizacji przez odpowiednie specjalistyczne jednostki.

#### Dział III

### Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu

§ 23. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych działek lub ich zespołów określa się według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w Rozdziale 1 Działu II niniejszej uchwały z uwzględnieniem ustaleń dotyczących struktury funkcjonalno - przestrzennej, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej, ograniczeń zagospodarowania wynikających z zasad ochrony środowiska i przyrody, o których mowa w rozdziałach 3, 4, 5, 6 i 7 w Dziale II niniejszej uchwały.

#### Rozdział 1

### Teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej MW/U

§ 24. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oznaczonego symbolem MW/U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa, w szczególności usługi: handlu detalicznego, rzemiosła usługowego, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultury i sportu, obsługi nieruchomości, wynajmu, poczty, hoteli, gastronomii, pośrednictwa finansowego, biurowości, oświaty, edukacji wraz z niezbędnymi usługami osiedlowymi, infrastrukturą techniczną, wewnętrzną komunikacją i zielenią osiedlową,
  - b) uzupełniające:
    - obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, ochrony przeciwpożarowej,
    - urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
    - towarzyszące zabudowie garaże, budynki gospodarcze,
    - zieleń urządzona i obiekty małej architektury,
  - c) dopuszczalne: usługi w obiekcie wolno stojącym, w szczególności: usługi handlu detalicznego, rzemiosła usługowego, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultury i sportu, obsługi nieruchomości, wynajmu, poczty, hoteli, gastronomii,



- pośrednictwa finansowego, biurowości, oświaty, edukacji;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) ustala się projektowanie budynków lub zespołu budynków o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość wszystkich budynków usytuowanych na działce inwestycyjnej. Dotyczy to w każdym przypadku budowy, przebudowy, remontu i wykonywania robót budowlanych,
- b) zabudowa gospodarcza i garaże wbudowane, dobudowane lub w zespołach,
- c) nakazuje się zapewnienie warunków korzystania przez osoby niepełnosprawne;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody odpowiednio zgodnie z § 8, w tym:
- a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi,
- b) odwodnienie terenu nie może powodować obniżenia zwierciadła wód podziemnych na terenach sąsiednich,
- c) ustala się nasadzenia szpalerowe wzdłuż ogrodzenia od strony terenu KO,
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - na działce budowlanej lub inwestycyjnej, co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej lub inwestycyjnej,
- e) ustala się przyporządkowanie terenu pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, o którym mowa w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo – usługową;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy nieprzekraczalne:
- ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od drogi 10KDD, w odległości 6m od granicy dróg wewnętrznych z dopuszczeniem: wysunięcia poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 1,5m, elementów nadwieszonych takich jak: balkony, loggie, wykusze, elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty, daszki, pochylanie,
  - ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 20m od zachodniej granicy terenu MW/U,
  - ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 50m od urządzeń w terenie KO,
  - od strony dróg wewnętrznych dopuszcza się obiekty małej architektury, sieci i obiekty infrastruktury technicznej oraz portiernie pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy,
  - dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki,
- b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek nie stanowiącej granicy od strony dróg,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy: do 60% powierzchni działki budowlanej lub inwestycyjnej,
- d) wysokość zabudowy:
- budynków mieszkalnych do 4 kondygnacji do 17m,
  - budynków mieszkalnych z usługami do 4 kondygnacji do 17m,
  - budynku z usługami do 3 kondygnacji do 15m,
  - budynków gospodarczych i garaży do 2 kondygnacji do 6m,
  - nośników reklamowych i masztów oświetleniowych do 25m,
- e) kształt dachów:
- budynki mieszkalne, budynki mieszkalne z usługami dachy płaskie do 10° lub skośne do 35°,
  - budynki usług, garaże i budynki gospodarcze - dachy płaskie do 10°,
  - doświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych,
- f) kolorystyka:
- kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach; dopuszcza się stosowanie okładzin z kamienia, cegły, drewna, szkła; obowiązuje zakaz stosowania „siddingu”, blachy falistej i trapezowej,
  - dachy - ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości,
- g) powierzchnia usług:
- w budynku mieszkalnym usługi wbudowane, co najmniej w parterach, w tym usługi handlu do 50m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w jednym lokalu,

- w wolno stojącym budynku usług, usługi handlu do 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w jednym lokalu,
- h) nośniki reklamowe:
- na ogrodzeniach lub elewacjach budynków,
  - dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych, słupów ogłoszeniowych, szyldów,
  - dopuszcza się sytuowanie pionowych, proporców reklamowych na konstrukcji masztów lub latarni,
  - zakazuje się umieszczanie nośników reklamowych i znaków informacyjnych – plastycznych: w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie,
- i) ogrodzenia:
- ogrodzenia działek od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg za chodnikiem, o max wysokości 2,2m nad poziom terenu, ażurowe min 50% powierzchni całkowitej ogrodzenia, z cokołem pełnym max do wysokości 0,6m nad poziom terenu, dopuszcza się ogrodzenia bez cokołu,
  - ograniczenie wysokości nie dotyczy wysokości bram i furtek,
  - ogrodzenia od strony Stawu Oborowego 6m od zachodniej granicy terenu MW/U,
  - w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele ekologiczne,
  - dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, wzdłuż dróg wewnętrznych w takich przypadkach przeznacza się na miejsca postojowe, zieleń ozdobną lub chodniki,
  - ustala się symetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5m wzdłuż linii rozgraniczającej drogi KDD i dróg wewnętrznych,
  - dopuszcza się stosowanie elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek,
- j) obiekty małej architektury - w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepaki;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem odpowiednio zgodnie z § 10, w tym:
- a) minimalne powierzchnie wydzielanych działek budowlanych:
- 1500m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej i zabudowy mieszkaniowej z wbudowanymi usługami,
  - 2000m<sup>2</sup> dla zabudowy z budynkiem z usługami,
  - dopuszcza się wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki budowlanej (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej),
  - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych,
- b) minimalne fronty działek budowlanych - 20m;
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - w zakresie: 60°-90°;
- d) każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej,
- e) minimalna szerokość dróg wewnętrznych 10m,
- f) każda droga wewnętrzna, winna mieć dwustronne włączenie do drogi 10KDD, a gdyby to było niemożliwe, droga o jednostronnym włączeniu dłuższa niż 60m, musi mieć stworzone warunki do zawracania (placyk do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5m x 12,5m),
- g) skrzyżowania dróg wewnętrznych należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z narożnymi ścięciami 5m x 5m;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
- a) ustala się likwidacje drenażu rolniczego,
- b) na terenach z poziomem wody gruntowej powyżej 1m.p.p.t. przy realizacji obiektów budowlanych istnieje konieczność stosowania przepisów odrębnych

- odpowiednio do kategorii geotechnicznej gruntu,
- c) w szczególności zakaz lokowania: zakładów produkcyjnych, usług lakierniczych i blacharskich, składów i magazynów, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw i olejów opałowych, składowisk opału i odpadów, złomowisk i zabudowy zagrodowej,
  - d) odwodnienia budynków na podstawie dokumentacji hydrogeologicznej określającej warunki hydrogeologiczne terenu;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
    - a) odpowiednio zgodnie z § § 11 i 12,
    - b) obsługa komunikacyjna od strony przyległej drogi 10KDD bez ograniczeń,
    - c) wskaźniki parkingowe – odpowiednio zgodnie z § 13;
  - 8) zasady obsługi infrastrukturą techniczną - odpowiednio zgodnie z § § od 14 do 22 Rozdziału 7, Działu II;
  - 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
  - 10) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy - określa się stawkę procentową w wysokości 0%.
- Rozdział 2**  
**Teren infrastruktury technicznej**
- § 25. Dla terenu oczyszczalni ścieków oznaczonego symbolem KO ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
    - a) podstawowe – infrastruktura techniczna - oczyszczalnia ścieków;
    - b) uzupełniające:
      - urządzenia budowlane, urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
      - budynki gospodarcze, zieleń urzędowa, obiekty małej architektury;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody odpowiednio zgodnie z § 9, w tym:
    - a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi,
- b) ustala się sytuowanie obiektów i urządzeń oczyszczalni w terenie KO w taki sposób aby oddziaływanie na środowisko nie powodowało przekroczenia ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie KO, co najmniej 10%;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu
    - a) zgodnie z rysunkiem planu linii zabudowy nieprzekraczalne od granic działki; dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie KO - do 80%,
    - c) wysokość zabudowy:
      - budynków - według projektu budowlanego, a budynki gospodarcze i garaże do 1 kondygnacji do 4,5m,
      - kształt dachów – płaski do 10°,
    - d) kolorystyka:
      - kolor elewacji w szarościach,
      - dachy - ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości,
    - e) reklamy - na dachu budynku o wysokości i formie zharmonizowanej z architekturą budynku lub na ogrodzeniu,
    - f) ogrodzenia:
      - ogrodzenie wzdłuż linii rozgraniczającej terenu KO, o max wysokości 2,2m nad poziom terenu, ażurowe min. 50% powierzchni ogrodzenia, z cokołem pełnym max do wysokości 0,6m nad poziom terenu. Dopuszcza się ogrodzenia bez cokołu,
      - dopuszcza się stosowanie elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek,
    - g) obiekty małej architektury - w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci;
  - 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: fragment terenu w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Walendów” - obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia dotyczące użytkowania gruntów i korzystania z wody określone w przepisach ustawy Prawo wodne;

- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym zgodnie z § 10, w tym:
    - a) zachowuje się teren KO jako całość funkcjonalno - przestrzenną dopuszczając wydzielenie działki dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub drogi wewnętrznej,
    - b) zachowuje się szerokości granic terenu KO dopuszczając zmniejszenie dla wydzielenia działki dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub drogi wewnętrznej,
    - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - w zakresie: 60°-90°;
  - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy - dla fragmentu terenu w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Walendów” - obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia dotyczące użytkowania gruntów i korzystania z wody określone w przepisach ustawy Prawo wodne;
  - 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
    - a) obsługa komunikacyjna od strony przyległej drogi 10KDD bez ograniczeń,
    - b) miejsca parkingowe – odpowiednio zgodnie z § 13;
  - 8) zasady obsługi infrastrukturą techniczną - odpowiednio zgodnie z §§ od 14 do 22 Rozdziału 7, Działu II;
  - 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie określa się;
  - 10) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy - określa się stawkę procentową w wysokości 0%.
- c) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej nie związane z komunikacją;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:
    - a) wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 10KDD dopuszczalne nasadzenia szpalerowe,
    - b) dopuszcza się wprowadzanie zieleni niskiej i wysokiej, o ile nie stworzy to zagrożenia ruchu drogowego (np. ograniczenia widoczności);
  - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) szerokość drogi 10KDD - 10m, ustala się szerokość drogi w obszarze planu na 5m,
    - b) określa się szerokość pasa ruchu w obszarze planu na 2,5m dopuszczając korekty zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

zakazuje realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej;
  - 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

odpowiednio zgodnie z §§ od 14 do 22 Rozdziału 7, Działu II;
  - 6) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy: określa się stawkę procentową na poziomie 0%.

#### Dział IV

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 27. Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze planu tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Walendów uchwalonego uchwałą nr X/72/2007 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 maja 2007r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 146, poz. 3960 z dnia 28 lipca 2007r.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nadarzyn.

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

#### Rozdział 3

#### **Teren komunikacji**

§ 26. Dla terenu publicznej drogi klasy dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 10KDD, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe:

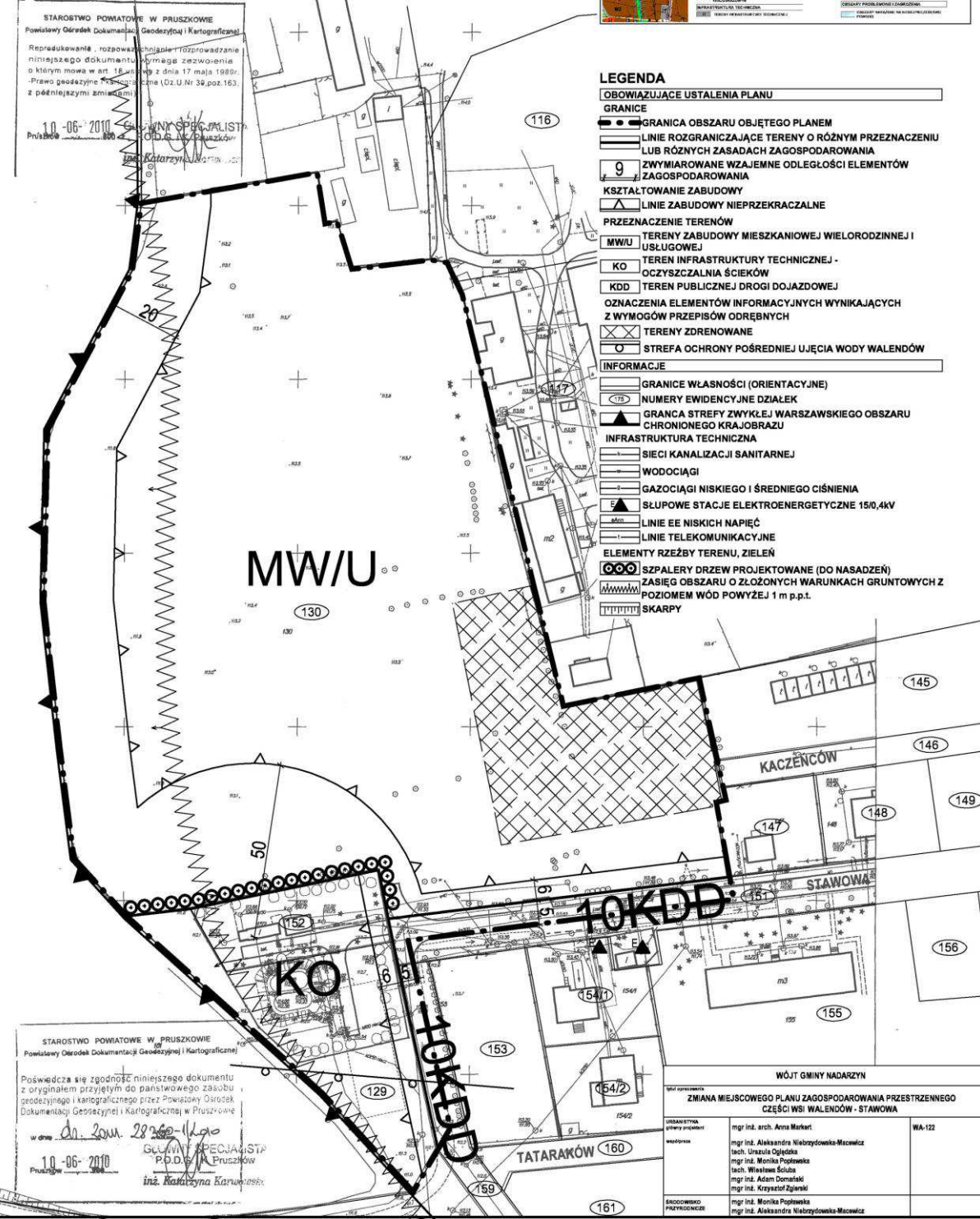
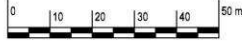
komunikacja drogowa, publiczna droga dojazdowa – część ulicy Stawowej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

Przewodniczący Rady Gminy Nadarzyn:  
*Piotr Kozłowski*

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI WALENDÓW - STAWOWA RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR LI/460/2010  
RADY GMINY NADARZYN  
Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2010 r.

WYRYS Z RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NADARZYN  
UCHWAŁA NR XLIX/439/2010 RADY GMINY z dnia 16 lipca 2010 r.



- LEGENDA**
- OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU**
- GRANICE**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - ZWYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA
- KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY**
- LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKACZALNE
- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- MW/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
  - KO TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
  - KDD TEREN PUBLICZNEJ DRÓGI DOJAZDOWEJ
- OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH WYNIKAJĄCYCH Z WYMOGÓW PRZEPISÓW ODREBNYCH**
- TERENY ZDRENOWANE
  - STREFA OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WODY WALENDÓW
- INFORMACJE**
- GRANICE WŁAŚNOŚCI (ORIENTACYJNE)
  - NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK
  - GRANICA STREFY ZWYKŁEJ WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
  - INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
  - SIECI KANALIZACJI SANITARNEJ
  - WODOCIĄGI
  - GAZOCIĄGI NISKIEGO I ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
  - SŁUPOWE STACJE ELEKTROENERGETYCZNE 150,4kV
  - LINIE EE NISKICH NAPIĘĆ
  - LINIE TELEKOMUNIKACYJNE
  - ELEMENTY RZEŻBY TERENU, ZIELEŃ
  - SZPALERY DRZEW PROJEKTOWANE (DO NASADZEŃ)
  - ZASIĘG OBSZARU O ZŁOŻONYCH WARUNKACH GRUNTOWYCH Z POZIOMEM WÓD POWYŻEJ 1 m p.p.t.
  - SKARPY

STAROSTWO POWIATOWE W PRUSZKOWIE  
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej

Reprodukowanie, rozpowszechnianie i rozprowadzanie niniejszego dokumentu wymaga zezwolenia o którym mowa w art. 18 ust. 1 z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. Nr 36, poz.163, z późniejszymi zmianami)

10-06-2010  
Pruszków

GŁÓWNY SPECJALISTA  
P.D.D.B. Pruszków  
inż. Katarzyna Karwowska

STAROSTWO POWIATOWE W PRUSZKOWIE  
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej

Poświadczam zgodność niniejszego dokumentu z oryginałem przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Pruszkowie

w dniu 20.10.2010  
10-06-2010  
Pruszków

GŁÓWNY SPECJALISTA  
P.D.D.B. Pruszków  
inż. Katarzyna Karwowska

<b>WÓJT GMINY NADARZYN</b>		
<b>ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI WALENDÓW - STAWOWA</b>		
URBANISTKA główny projektant	mgr inż. arch. Anna Markert	WA-122
mgr inż. Aleksandra Naborzowska-Macwicz	tech. Urszula Ojciecka	
mgr inż. Monika Popiewska	tech. Wiesław Służas	
mgr inż. Adam Domański	mgr inż. Krzysztof Zajacski	
mgr inż. Monika Popiewska		
mgr inż. Aleksandra Naborzowska-Macwicz		

Załącznik nr 2  
do uchwały nr LI/460/2010  
Rady Gminy Nadarzyn  
z dnia 29 września 2010r.

### Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Walendów - Stawowa

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Nadarzyn stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Walendów - Stawowa, stanowiący zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Walendów uchwalonego uchwałą nr X/72/2007 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 maja 2007r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 146, poz. 3960 z dnia 28 lipca 2007r., został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od dnia 9 sierpnia 2010r. do dnia 30 sierpnia 2010r.

W wyznaczonym terminie tj. do dnia 14 września 2010r. nie wniesiono żadnych uwag do wyłożonego projektu planu.

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

Załącznik nr 3  
do uchwały nr LI/460/2010  
Rady Gminy Nadarzyn  
dnia 29 września 2010r.

### Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Walendów - Stawowa

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: zapisanych w niniejszym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Walendów uchwalonego uchwałą nr X/72/2007 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 maja 2007r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 146, poz. 3960 z dnia 28 lipca 2007r.

#### § 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) – zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:
  - 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających drogi publicznej 10KDD, w tym prowadzenie robót

budowlanych obejmujących drogę, infrastrukturę techniczną i zieleni;

- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w liniach rozgraniczających terenu KO.

#### § 2.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej polegają na realizacji drogi publicznej na terenie przeznaczonym w planie pod tę funkcję.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, finansowanie oświetlenia drogi 10KDD znajdującej się na terenie objętym niniejszą uchwałą oraz planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

#### § 3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym między innymi ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska;

- 2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno - technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2008r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (t. jedn. Dz.U. z 2006r. Nr 89, poz. 625 ze zm.);
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

§ 4.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2009r. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy;

- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej.
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej lub w Wieloletnim Programie Inwestycyjnym (WPI na lata 2009-2012).

§ 5.

1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drodze gminnej finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innym podmiotami.
2. Zadanie z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001r. (t.jedn. z 2006r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.) w oparciu o wieloletnie plany inwestycyjne.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (t.jedn. Dz.U. z 2006r. Nr 89, poz. 625 ze zm.).

Ponadto teren objęty niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmuje część terenów zainwestowanych z urzędzoną w części ul. Stawową, ze zrealizowaną w części siecią i urządzeniami infrastruktury technicznej.

## 6670

### UCHWAŁA Nr LI/461/2010

### RADY GMINY NADARZYN

z dnia 29 września 2010 r.

#### w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wolica nad Utratą II.

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.<sup>1)</sup>), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.<sup>2)</sup>) oraz uchwały nr XXXVI/323/2009 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 24 czerwca 2009r. o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wolica nad Utratą II stwierdzając, że niniejsza uchwała jest zgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn przyjętym uchwałą nr XLIX/439/2010 Rady Gminy Nadarzyn z dnia

16 lipca 2010r. Rada Gminy Nadarzyn uchwała, co następuje:

#### Dział I Zakres regulacji planu

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wolica zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem stanowiący zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wolica uchwalonego uchwałą nr L/774/2006 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 21 czerwca 2006r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 171, poz. 6739 z dnia 29 sierpnia 2006r.