



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 23 października 2015 r.

Poz. 8486

UCHWAŁA NR XI.143.2015 RADY GMINY NADARZYN

z dnia 30 września 2015 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zmianami) oraz w związku z podjęciem Uchwały Nr XLVI/458/2014 z dnia 30 lipca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kajetany w Gminie Nadarzyn, Rada Gminy Nadarzyn uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Kajetany w Gminie Nadarzyn, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn uchwalonego Uchwałą Nr XLII/420/2014 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014 r.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) części graficzne, zwane dalej „rysunkami planu” w skali 1:1000:
 - a) obszar I, stanowiący działki nr ew. 215 i 216 - załącznik nr 1,
 - b) obszar II, stanowiący działkę nr ew. 209 - załącznik nr 2,
 - c) obszar III, stanowiący działkę nr ew. 202/1 - załącznik nr 3,
 - d) obszar IV, stanowiący działki nr ew.: 133/2, 133/3, 133/4, 133/5, 133/6, 133/7, 133/8, 133/9, 133/10, 133/11, 133/12, 133/13, 133/14, 133/15, 133/16, 133/17, 133/18, 133/19, 133/20, 133/21, 134/1, 134/2, 134/3, 134/4, 149, 150, 151 oraz część działek drogowych nr ew. 154 i 155/11 - załącznik nr 4;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Nadarzyn o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 5;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Nadarzyn o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 6.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną linią rozgraniczającą oraz oznaczoną symbolem literowym lub cyfrowo-literowym na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej drogę lub teren, w jakiej można sytuować budynek;
- 3) sztyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywanej działalności;

- 4) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 5) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do przechowywania pojazdów oraz materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku mieszkalnego lub usługowego;
- 6) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć kształtowane przez człowieka skupiska drzew i krzewów wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni;
- 7) zieleni niskiej - należy przez to rozumieć trawy oraz krzewy i drzewa o wysokości do 1,5 m;
- 8) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej jest mniejszy niż 25%;
- 9) sięgaczu dojazdowym – należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o szerokości co najmniej 5,0 m i długości maksymalnie 60,0 m, przez którą odbywa się dostęp z działki budowlanej do drogi;
- 10) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia techniczne, w tym między innymi lokalne obiekty oczyszczania ścieków bytowych oraz przyzakładowe obiekty podczyszczania ścieków przemysłowych, sieci i inne urządzenia infrastruktury technicznej oraz dojazdy, place manewrowe, place postojowe i parkingi związane z użytkowaniem obiektu budowlanego.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U;
- 3) teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczony na rysunku planu symbolem U/P;
- 4) teren lasu oznaczony na rysunku planu symbolem ZL;
- 5) teren infrastruktury elektroenergetycznej oznaczony na rysunku planu symbolem E;
- 6) tereny komunikacji:
 - a) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ,
 - b) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem KDL,
 - c) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD i 2KDD,
 - d) teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczony na rysunku planu symbolem KDX,
 - e) teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż:
 - a) 1,5 m - okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych,
 - b) 3,0 m – pochylni i spoczników;
- 2) dopuszczenie remontu, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem parametrów określonych w planie oraz rozbiórki;
- 3) dopuszczenie zachowania liczby kondygnacji, geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i kolorystyki pokrycia dachowego w przypadku rozbudowy;
- 4) dopuszczenie remontów istniejącej zabudowy poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 5) dopuszczenie lokalizacji sięgaczy dojazdowych, dojsć, dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni ozdobnej;
- 6) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych na elewacjach budynków, wyłącznie na wysokości kondygnacji parteru, o powierzchni nie większej niż 3,0 m² z zastrzeżeniem pkt 7;

- 7) na terenach U/P i E dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych na elewacjach budynków, o powierzchni nie większej niż 5,0 m²;
- 8) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących tablic informacyjnych oraz szyldów o powierzchni nie większej niż 3,0 m² z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) na terenach U/P i E dopuszczenie lokalizacji wolnostojących tablic informacyjnych oraz szyldów o powierzchni nie większej niż 4,0 m²;
- 10) zakaz lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych na ogrodzeniach;
- 11) zakaz lokalizacji reklam, w tym reklam na ogrodzeniach i budynkach oraz wolnostojących trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych z zastrzeżeniem pkt 12;
- 12) dopuszczenie lokalizacji reklam wyłącznie w obrębie witryn w budynkach na terenach U/P i 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U;
- 13) zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od górnej skarpy rowu;
- 14) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz przeseł wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 15) maksymalną wysokość ogrodzeń – 1,8 m za wyjątkiem terenu U/P, na którym dopuszcza się ogrodzenia o maksymalnej wysokości 2,0 m.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) nakaz stosowania rozwiązań projektowo – budowlanych zapewniających warunki akustyczne wewnątrz budynków zgodne z obowiązującymi normami;
- 2) nakaz aby oddziaływanie wynikające z przeznaczenia terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego,
- 4) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wyłącznie na terenie U/P, z zastrzeżeniem inwestycji celu publicznego, których lokalizację dopuszcza się na całym obszarze objętym planem;
- 5) zakaz zmian poziomu gruntu oraz zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 6) w obszarze II i III ze względu na złożone warunki hydrogeologiczne obowiązują ustalenia przepisów odrębnych w zakresie wykonania badań geotechnicznych poprzedzających realizację inwestycji;
- 7) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
- 8) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku, oraz na zbieraniu odpadów.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń z uwagi na nie występowanie na obszarze planu.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń z uwagi na nie występowanie przestrzeni publicznych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie podejmuje się ustaleń z uwagi na nie występowanie na obszarze planu.

§ 9. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej;

- 2) lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie przebudowy lub zmiany trasy istniejących rowów z zachowaniem przepływu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych;
- 5) maksymalną powierzchnię budynku garażowo-gospodarczego - 100 m²;
- 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,1;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,2;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 9) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 10) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° dla budynków mieszkalnych;
- 11) dachy płaskie lub jedno lub dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° dla budynków garażowo-gospodarczych;
- 12) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 12,0 m,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych – 6,0 m;
- 13) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna;
- 14) materiał pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 20° – dachówka ceramiczna lub materiał ją imitujący;
- 15) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 20° – odcienie koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego;
- 16) materiał i kolor elewacji:
 - a) tynk w kolorze białym, odcieniach beżu lub szarości,
 - b) drewno, kamień naturalny, okładziny drewniane i ceramiczne w naturalnych kolorach materiałów budowlanych;
- 17) w zakresie ochrony przed hałasem tereny 1MN, 2MN, 3MN, 4MN kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych:
 - a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wolnostojącym - 1000 m²,
 - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym w zabudowie bliźniaczej - 500 m²;
- 19) dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach mniejszych niż określone w uchwale, istniejących w dniu wejścia w życie planu;
- 20) dopuszczenie wydzielania działek dla lokalizacji sieci oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki;
- 21) wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 8,0 m z dopuszczeniem sytuowania budynków w odległości co najmniej 6,0 m od linii rozgraniczających projektowanych dróg wewnętrznych.

§ 10. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację budynków:
 - a) mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
 - b) mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej,
 - c) mieszkalno-usługowych z dopuszczeniem przeznaczenia maksymalnie 50% powierzchni użytkowej budynku na funkcję usługową,
 - d) wolnostojących budynków usługowych, w tym handlowych;
- 2) lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
- 3) maksymalną powierzchnię sprzedaży w budynkach handlowych – 500 m²;
- 4) maksymalną powierzchnię sprzedaży w budynkach mieszkalno-usługowych – 100 m²;
- 5) maksymalną powierzchnię magazynów lub placów składowych – 800 m²;
- 6) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych związanych z ruchem transportu ciężkiego powyżej 3,5 t oraz składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu paliwami i gazem płynnym;
- 7) dopuszczenie przebudowy lub zmiany trasy istniejących rowów z zachowaniem przepływu;
- 8) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych;
- 9) maksymalną powierzchnię budynku garażowo-gospodarczego - 100 m²;
- 10) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,1;
- 11) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,5;
- 12) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 13) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 14) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych;
- 15) dachy płaskie lub jedno lub dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° dla budynków garażowo-gospodarczych i budynków usługowych;
- 16) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 12,0 m,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych – 6,0 m;
- 17) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna;
- 18) materiał pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 20° – dachówka ceramiczna lub materiał ją imitujący;
- 19) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 20° – odcienie koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego;
- 20) materiał i kolor elewacji:
 - a) tynk w kolorze białym, odcieniach beżu lub szarości,

- b) drewno, kamień naturalny, okładziny drewniane i ceramiczne w naturalnych kolorach materiałów budowlanych;
- 21) w zakresie ochrony przed hałasem tereny 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 22) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych:
- a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolnostojącym lub budynkiem mieszkalno-usługowym - 1000 m²,
 - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej - 500 m²;
 - c) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolnostojącym lub w zabudowie bliźniaczej oraz wolnostojącym budynkiem usługowym - 3000 m²,
 - d) z wolnostojącym budynkiem usługowym - 3000 m²;
- 23) dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach mniejszych niż określone w uchwale, istniejących w dniu wejścia w życie planu;
- 24) dopuszczenie wydzielania działek dla lokalizacji sieci oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki,
- 25) wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 8,0 m z dopuszczeniem sytuowania budynków w odległości co najmniej 6,0 m od linii rozgraniczających projektowanych dróg wewnętrznych.

§ 11. Dla terenu zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonego na rysunku planu symbolem U/P w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem działalności produkcyjnej, magazynowej, usługowej, w tym handlowej oraz składów wraz z infrastrukturą towarzyszącą z zastrzeżeniem ustaleń §5;
- 2) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 3) maksymalną powierzchnię sprzedaży w budynkach handlowych – 1000 m²;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,1;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 2,4;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 8) dachy płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20°;
- 9) maksymalną wysokość budynków – 15,0 m;
- 10) maksymalną wysokość budowli – 15,0 m za wyjątkiem za wyjątkiem budowli i urządzeń telekomunikacyjnych oraz elektroenergetycznych;
- 11) elewacje w kolorze białym, odcieniach beżu, brązu lub szarości oraz w naturalnych kolorach zastosowanych materiałów budowlanych;
- 12) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych – 3000 m².

§ 12. Dla terenu lasu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie - lasy;
- 2) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz realizacji miejsc postojowych oraz lokalizacji budynków i budowli;
- 4) dopuszczenie realizacji obiektów małej architektury, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Dla terenu infrastruktury elektroenergetycznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem E ustala się:

- 1) lokalizację stacji elektroenergetycznej 110/15kV oraz pozostałych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z infrastrukturą elektroenergetyczną, w tym konsumenckich i słupowych stacje transformatorowe;
- 2) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zakaz realizacji obiektów budowlanych niezwiązanych z funkcją terenu;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40%;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 9) maksymalną wysokość budynków – 8,0 m;
- 10) liczbę kondygnacji – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- 11) dachy płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20°.

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) w granicach obszarów zdrenowanych, nakaz wykonania systemu zapewniającego ciągłość przepływu wód w przypadku przebudowy lub likwidacji urządzeń drenarskich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) strefę oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 30,0 metrów, po 15,0 m od osi linii w obu kierunkach, na terenie której ustala się:
 - a) dopuszczenie odbudowy, rozbudowy, przebudowy, modernizacji, remontu i konserwacji istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
 - b) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
 - c) zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - d) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) nakaz realizacji zieleni niskiej;
- 3) strefę oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV w oparciu o obowiązujące przepisy prawa w tym zakresie.

§ 15. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przeznaczenie: projektowana droga publiczna w ramach węzła komunikacyjnego „Nadarzyn” w ciągu projektowanej drogi ekspresowej zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej oraz chodników i ścieżek rowerowych,
 - f) dopuszczenie lokalizacji przystanków autobusowych;
- 2) dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej,

- c) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
 - d) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej oraz chodników i ścieżek rowerowych;
- 3) dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD i 2KDD:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przeznaczenie terenu 2KDD pod poszerzenie drogi publicznej klasy dojazdowej zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej oraz chodników i ścieżek rowerowych;
- 4) dla terenu publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem KDX:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszczenie połączenia strefy ruchu pieszego i kołowego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni,
 - d) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej oraz chodników i ścieżek rowerowych;
- 5) dla terenu drogi wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszczenie połączenia strefy ruchu pieszego i kołowego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni,
 - d) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej oraz chodników;
- 6) lokalizację terenów KDL, 1KDD, 2KDD i KDX w granicach terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 7) lokalizację terenu KDZ w granicach terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 8) nakaz realizacji placu do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5 m x 12,5 m dla projektowanych dróg wewnętrznych o długości powyżej 60,0 m z jednym włączeniem do drogi publicznej;
- 9) nakaz realizacji trójkątów widoczności o wymiarach co najmniej 5,0 m x 5,0 m przy projektowanych drogach wewnętrznych;
- 10) nakaz zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki budowlanej dla samochodów osobowych:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
 - b) dla usług handlu - co najmniej 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla usług biurowo - administracyjnych – co najmniej 25 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla usług finansowych - co najmniej 4 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla usług zdrowia - co najmniej 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej i minimum 2 miejsca postojowe na 1 gabinet,
 - f) dla usług oświaty - co najmniej 5 miejsc postojowych na 10 zatrudnionych,
 - g) dla usług kultury - co najmniej 2 miejsca postojowe na 10 użytkowników jednocześnie,
 - h) dla usług gastronomicznych - co najmniej 35 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,

- i) dla obiektów zbiorowego zamieszkania - co najmniej 3 miejsca postojowe na 100 łózek,
 - j) dla pozostałych usług – co najmniej 4 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - k) dla produkcji – w zależności od specyfiki działalności: co najmniej 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych lub co najmniej 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - l) dla magazynów - co najmniej 1 miejsce postojowe na każdego zatrudnionego,
 - m) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - co najmniej 1 miejsca postojowego – jeżeli łączna liczba miejsc postojowych wynosi od 6 do 15,
 - co najmniej 2 miejsc postojowych – jeżeli łączna liczba miejsc postojowych wynosi od 16 do 40,
 - co najmniej 3 miejsc postojowych – jeżeli łączna liczba miejsc postojowych wynosi od 41 do 100,
 - co najmniej 4% ogólnej liczby miejsc postojowych jeżeli łączna liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 100;
- 11) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej dla samochodów dostawczych co najmniej 1 miejsca postojowego na 1000 m² powierzchni użytkowej produkcyjnej lub usługowej.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) nakaz lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji, w tym projektowanych dróg wewnętrznych;
 - 2) dopuszczenie odstępstwa od nakazu o którym mowa w pkt. 1, z wyłączeniem terenu lasu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL, w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości prowadzenia infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji, w tym projektowanych dróg wewnętrznych;
 - 3) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, remontu i rozbiórki sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć, do czasu wybudowania sieci wodociągowej;
 - 5) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych ustala się:
 - a) nakaz odprowadzania ścieków komunalnych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych obiektów oczyszczania ścieków z zastrzeżeniem lit. c, do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej,
 - c) zakaz lokalizacji indywidualnych obiektów oczyszczania ścieków na obszarach zdrenowanych,
 - d) nakaz odprowadzania ścieków przemysłowych po ich wcześniejszym podczyszczeniu do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - e) dopuszczenie odprowadzania ścieków przemysłowych do zbiorników bezodpływowych wyposażonych w odpowiednie środki techniczne zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszczenie realizacji przykładowych obiektów podczyszczenia ścieków przemysłowych,
 - g) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni ścieków komunalnych i przemysłowych;
 - 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z pozostałych terenów w granicach własnej działki budowlanej nie naruszając interesu osób trzecich lub odprowadzenie do rowów zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem lit. c,

- c) nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych do wartości zgodnych z przepisami odrębnymi, z powierzchni utwardzonych na terenach U/P oraz E;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie skablowania istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii;
- 10) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 16. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się dopuszczenie scalania i podziałów działek, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami, z zachowaniem następujących zasad:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek:
 - a) na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN:
 - z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wolnostojącym - 1000 m²,
 - z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym w zabudowie bliźniaczej - 500 m²;
 - b) na terenach 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U:
 - z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wolnostojącym lub budynkiem mieszkalno-usługowym - 1000 m²,
 - z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym w zabudowie bliźniaczej - 500 m²,
 - z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wolnostojącym lub w zabudowie bliźniaczej i wolnostojącym budynkiem usługowym - 3000 m²,
 - z wolnostojącym budynkiem usługowym - 3000 m²;
 - c) na terenie U/P: 3000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek do linii rozgraniczających dróg: 75°–105°.

§ 17. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 2) dopuszczenie sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń służących obsłudze budowy.

§ 18. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) 20% dla terenu U/P;
- 2) 10% dla terenów 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U;
- 3) 5% dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN;
- 4) 1% dla pozostałych terenów.

§ 19. Traci moc Uchwała Nr XLVIII/491/2002 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 13 września 2002 r. w zakresie objętym granicami niniejszego opracowania.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nadarzyn.

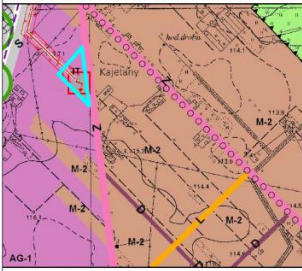
§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady Gminy Nadarzyn:
Danuta Waclawiak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZEŚCI WSI KAJETANY W GMINIE NADARZYN

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XL.143.2015 RADY GMINY NADARZYN
Z DNIA 30.09.2015 R.
OGŁOSZONEJ W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO POZ. Z DNIA

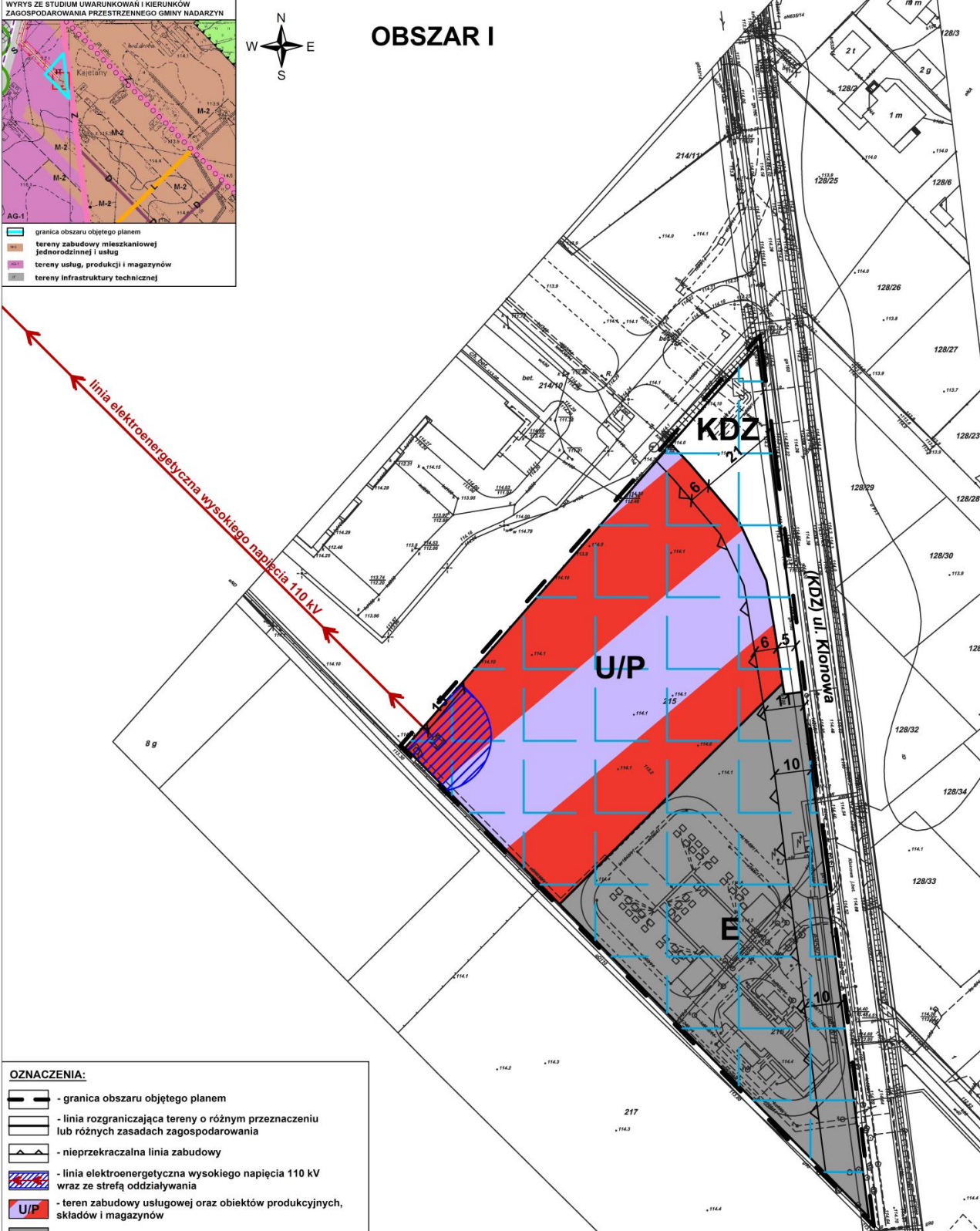
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NADARZYN



- granica obszaru objętego planem
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
- tereny usług, produkcji i magazynów
- tereny infrastruktury technicznej



OBSZAR I

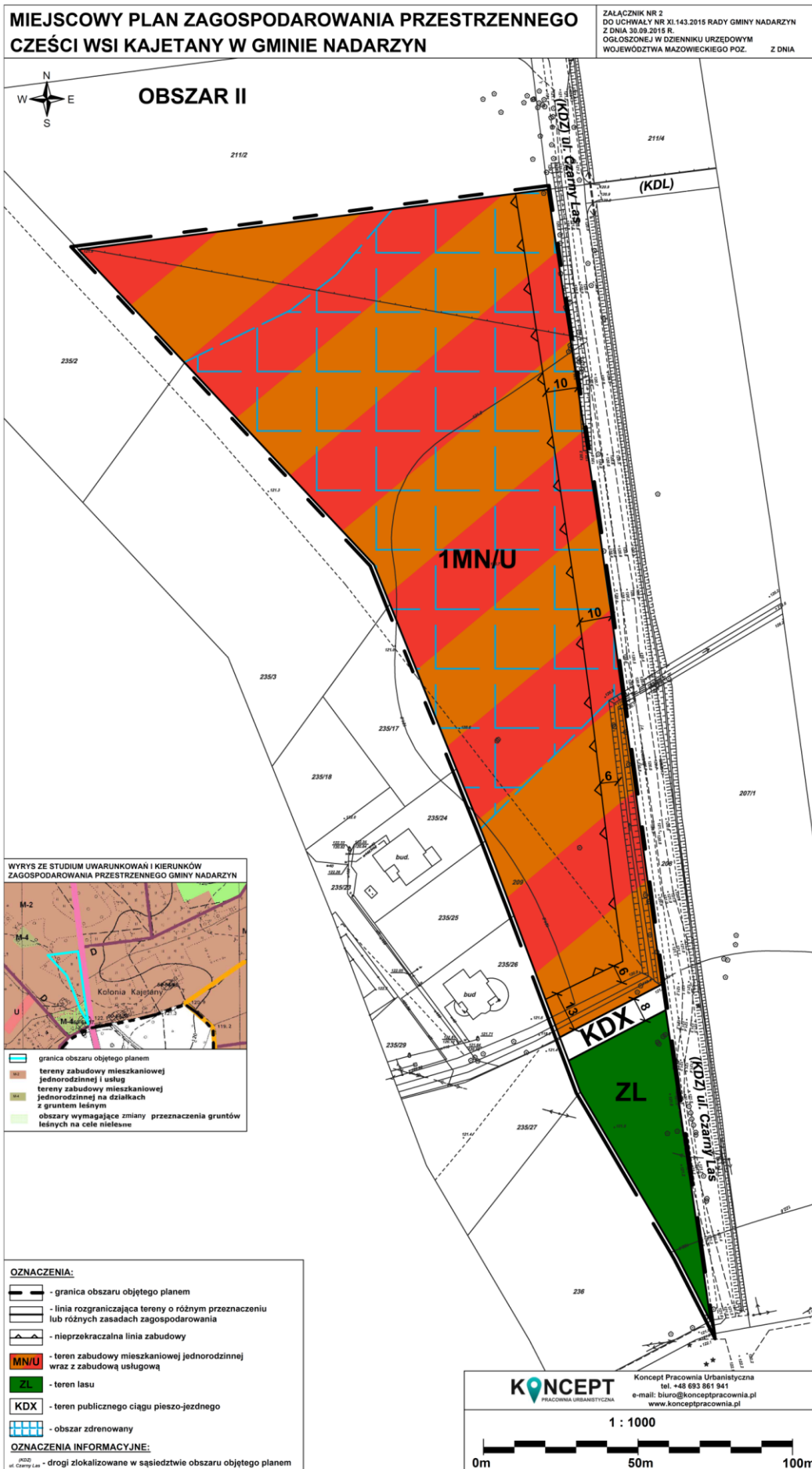


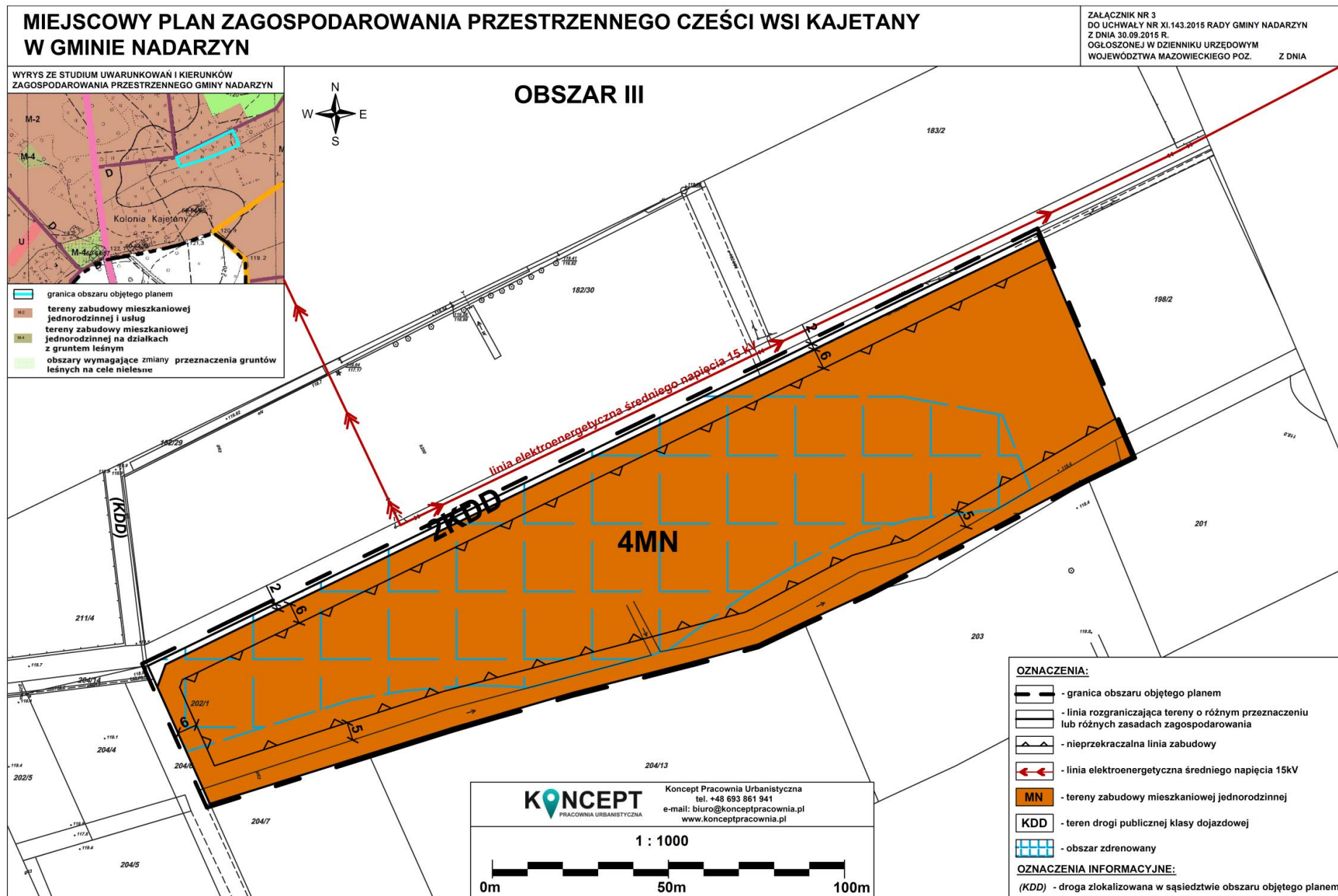
- OZNACZENIA:**
- granica obszaru objętego planem
 - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalna linia zabudowy
 - linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV wraz ze strefą oddziaływania
 - teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
 - teren infrastruktury elektroenergetycznej
 - teren drogi publicznej klasy zbiorczej
 - obszar zdrenowany
- OZNACZENIA INFORMACYJNE:**
- (KDZ) - drogi zlokalizowane w sąsiedztwie obszaru objętego planem
ul. Klonowa

KONCEPT
PRACOWNIA URBANISTYCZNA

Koncept Pracownia Urbanistyczna
tel. +48 693 861 941
e-mail: biuro@konceptpracownia.pl
www.konceptpracownia.pl

1 : 1000







Załącznik nr 5
do Uchwały Nr XI.143.2015
Rady Gminy Nadarzyn
z dnia 30 września 2015 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Nadarzyn

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kajetany w Gminie Nadarzyn

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zmianami) Rada Gminy Nadarzyn stwierdza, że:

1. Projekt miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 29.05.2015 r. do 30.06.2015 r. Termin składania uwag ustalono do dnia 14.07.2015 r.
2. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik nr 6
do Uchwały Nr XI.143.2015
Rady Gminy Nadarzyn
z dnia 30 września 2015 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Nadarzyn o sposobie realizacji zapisanych
w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą
do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zmianami) Rada Gminy Nadarzyn rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:
 - 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazociągowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych;
 - 2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
 - 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
 - 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:
 - 1) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”;
 - 2) wydatki z budżetu gminy;
 - 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m. in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.