

w Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Nadarzyn.

§ 5.

1. Zadania, o których mowa w § 2 finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych.
2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001r. (Dz.U. z 2006r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodo-

ciągowo-kanalizacyjnego oraz w całości lub w części z budżetu gminy oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych, w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy Nadarzyn wieloletnie plany rozwoju i przebudowy urządzeń wodociągowo - kanalizacyjnej (art. 21 ustawy) lub przez budżet gminy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz.U. z 2006r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.).

## 4422

### UCHWAŁA Nr VIII/56/2011

#### RADY GMINY NADARZYN

z dnia 21 czerwca 2011 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wolica – przy ulicy Ogrodniczej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w związku z uchwałą nr XXIX/249/2008 z dnia 26 listopada 2008r. Rady Gminy Nadarzyn w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wolica – przy ulicy Ogrodniczej, Rada Gminy Nadarzyn stwierdza zgodność niniejszego planu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Nadarzyn, przyjętego uchwałą nr XLIX/439/2010 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 16 lipca 2010r. i uchwała, co następuje:

#### Rozdział 1

#### **Zakres obowiązywania planu**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wolica przy ulicy Ogrodniczej, zwany dalej planem.

§ 2.1. Planem objęto działki we wsi Wolica o nr ew.: 416, 417, 418/1, 418/4, 418/5, 418/6, 418/7, 418/8, 445, 446, 447, 450 oraz część działek o nr ew.: 448, 449.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będącego jej integralną częścią.

§ 3.1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego,
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,

- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych,
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
- 9) zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz infrastruktury technicznej,
- 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu ustaleń w tym zakresie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn,
- 2) terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak ich występowania w granicach planu.

§ 4. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do 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 uchwały.

§ 5.1. Załącznik graficzny nr 1 odnosi ustalenia uchwały do obszaru objętego planem.

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

- 1) granice planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,

- 4) symbole literowe określające przeznaczenie terenów.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 6. Ustalenia ogólne zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały obowiązują łącznie z odpowiednimi ustaleniami szczegółowymi dla terenu.

## Rozdział 2

### Przepisy ogólne

#### Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 7. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Nadarzyn w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 3) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe
- 6) usługach – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych. Usługi dzieli się na:
  - a) nieuciążliwe – to jest usługi o uciążliwości (również pod względem hałasu i zanieczyszczenia powietrza) mieszczącej się w granicach działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny,
  - b) uciążliwe – nie spełniające wymogów wymienionych w ppkt a,
- 7) drobnych usługach rzemieślniczych – należy przez to rozumieć usługi takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku oraz inne usługi o podobnym charakterze,

- 8) nowo wydzielanych działkach budowlanych – należy przez to rozumieć działki budowlane, które zostały wydzielone po wejściu w życie niniejszej uchwały, w tym działki budowlane wydzielane w wyniku rozwiązań przestrzennych przyjętych na podstawie niniejszej uchwały, np. wytyczenia nowego układu komunikacyjnego
- 9) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 10) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone w planie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku w stosunku do linii rozgraniczających drogi lub innych obiektów, od których te linie wyznaczono, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów, otwartych ganoków, zadaszeń o szerokości do 2m oraz balkonów,
- 11) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni części zabudowanej działki do powierzchni działki,
- 12) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć ustaloną w planie największą odległość pomiędzy poziomem gruntu rodzimego przy najniższym położonym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń technicznych i gospodarczych, a najwyższym punktem przekrycia dachowego (stropodachowego),
- 13) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni działki, pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym lub pod wodami, do powierzchni działki,
- 14) działce inwestycyjnej - należy przez to rozumieć fragment terenu, obejmujący jedną lub kilka działek ewidencyjnych, na którym realizuje się jedną inwestycję (objętą jednym pozwoleniem na budowę),
- 15) drogach wewnętrznych – należy przez to rozumieć wydzielaną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi dla pozostałych działek do niej przylegających i zapewnia dostęp działek budowlanych do drogi publicznej,

- 16) sięgaczu dojazdowym – należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5 m i maksymalnej długości 60 m, przez którą odbywa się dostęp z działki budowlanej do drogi publicznej,
- 17) zabudowie bliźniaczej – należy przez to rozumieć obiekt budowlany składający się z dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych (dwóch segmentów), z których każdy stanowi konstrukcyjnie samodzielny całość.

**Przepisy ogólne dotyczące zasad przeznaczenia oraz warunków i sposobów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów na całym obszarze objętym planem**

§ 8. Ustala się, że na całym obszarze planu:

- 1) zabrania się lokalizowania obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej lub inwestycyjnej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie określonym w pozwoleniu na budowę,
- 2) do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania,
- 3) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc parkingowych, zieleni urządzonej,
- 4) zakazuje się realizacji nowej zabudowy zagrodowej,
- 5) zakazuje się realizacji składów opału i odpadów, złomowisk oraz obiektów związanych z handlem paliwami i gazem płynnym,
- 6) zakazuje się samowolnego podwyższania lub obniżania powierzchni terenu powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich.

§ 9. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

§ 10. Ustala się przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem przeznaczenia MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 11.1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

2. Nowo projektowana zabudowa nie może przekraczać linii zabudowy, o których mowa w ust. 1.

3. Ustala się minimalną odległość nowo projektowanej zabudowy od dróg wewnętrznych wydzielonych geodezyjnie – 6m.

4. Dopuszcza się remonty istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi układu komunikacyjnego a nieprzekraczalną linią zabudowy, z wykluczeniem powiększenia kubaturowego.

5. Na terenach objętych planem określa się zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość nowej zabudowy - zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
- 2) zasada, o której mowa w pkt 1, nie dotyczy kominów, anten oraz innych budowli o podobnym charakterze (obiektów budowlanych nie będących budynkami),
- 3) powierzchnia zabudowy - zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 12. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony dróg publicznych powinny być sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych, z zastrzeżeniem pkt 2,
- 2) bramy wjazdowe usytuowane w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m muszą zostać cofnięte o minimum 2 m w stosunku do linii rozgraniczającej ustalonej w planie,
- 3) bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki,
- 4) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8m od poziomu terenu,
- 5) ogrodzenie powinno być ażurowe, przy czym dopuszcza się stosowanie cokołów,
- 6) wysokość cokołu nie może przekraczać 0,6m,
- 7) zakazuje się realizacji ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych,
- 8) linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości min. 0,5m od gazociągu.

§ 13.1. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących reklam i znaków informacyjno - plastycznych

pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 3m<sup>2</sup>.

2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 1,5m<sup>2</sup>.

3. Umieszczanie reklam i znaków informacyjno – plastycznych obok siebie możliwe jest jedynie w przypadku gdy łączna powierzchnia zestawu reklam i znaków informacyjno – plastycznych nie przekroczy powierzchni 3m<sup>2</sup>.

4. Zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:

- 1) na drzewach i w zasięgu ich koron,
- 2) na budowlach i urządzeniach gminnej infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach, itp.),
- 3) zakazuje się wspornikowego wywieszania znaków informacyjno – plastycznych i reklam poza linie rozgraniczające dróg publicznych oraz tereny działek sąsiednich.

#### **Ustalenia w zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane**

§ 14. 1. Ustala się możliwość scalania i podziałów istniejących działek, w poszczególnych terenach, na działki budowlane pod warunkiem zachowania następujących zasad:

- 1) nakazuje się zachowanie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustalonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
- 2) nakazuje się wydzielenie niezbędnych dróg publicznych i wewnętrznych do obsługi nowo wydzielanych działek budowlanych, przy czym dopuszcza się realizację sięgaczy drogowych,
- 3) granice nowo wydzielanych działek budowlanych powinny być prostopadłe do linii rozgraniczających dróg publicznych oraz pasa drogowego nowo wydzielanych dróg wewnętrznych, z tolerancją do 20°.

2. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów pod warunkiem, że działka wydzielona zostanie w celu:

- 1) powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie

mniejszą, niż określona w ustaleniach szczegółowych,

- 2) lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
- 3) wydzielenia drogi wewnętrznej do nowo wydzielanych działek budowlanych.

3. Ustala się, że granice nowo wydzielanych działek budowlanych nie mogą przekraczać linii rozgraniczających, o których mowa w § 9.

4. Dopuszcza się możliwość wydzielania terenów dla wewnętrznego układu komunikacyjnego przy uwzględnieniu następujących zasad:

- 1) nowy układ granic zapewni bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej, o której dalej mowa w pkt 2,
- 2) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu, o których mowa w pkt 1, poprzez drogi wewnętrzne, pod warunkiem zachowania ustaleń określonych w § 20.

5. Dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone w ustaleniach dla poszczególnych terenów, pod warunkiem, że podział na działki został dokonany przed wejściem w życie niniejszego planu oraz w przypadku działek, których powierzchnia uległa zmniejszeniu w wyniku poszerzenia przyległych dróg.

#### **Zasady dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 15. Wskazuje się, że na terenach objętych granicami planu nie występują obiekty i obszary o wartościach historycznych i kulturowych podlegające ochronie lub wskazane do ochrony.

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 16. Ustala się, że na całym obszarze planu obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) ustala się nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej, w tym: pojedynczych drzew i zadrzewień z wyłączeniem terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi układu komunikacyjnego, z zastrzeżeniem pkt 2,
- 2) wycinkę drzew dopuszcza się wyłącznie w przypadku nieuniknionej kolizji z realizacją budynków zgodnych z przeznaczeniem terenów wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz zapewnienia dojazdu do działki budowlanej i uzbrojenia działki budowlanej w infrastrukturę techniczną,
- 3) wprowadza się ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszcze-

nia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci gminnych po ich realizacji,

- 4) w celu ochrony powietrza plan ustala ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
- 5) oddziaływanie na środowisko przekraczające dopuszczalne wielkości poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie działki budowlanej lub działki inwestycyjnej na jakiej jest wytwarzane,
- 6) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki,
- 7) lokalizowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dopuszcza się wyłącznie w przypadku realizacji przedsięwzięć niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania lokalnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich,
- 8) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu przepisów odrębnych.

#### **Ustalenia dla obszarów wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi**

§ 17. Wskazuje się, że na terenach objętych granicami planu nie występują obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

#### **Ogólne zasady dotyczące infrastruktury technicznej**

§ 18.1. Plan przyjmuje: docelowy, zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków do oczyszczalni gminnej.

2. Dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań uwzględniających wymogi przepisów odrębnych, w tym szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości i indywidualnych ujęć wody - do czasu wprowadzenia zorganizowanego systemu odprowadzania ścieków i zbiorczej sieci wodociągowej, przy czym zakazu-

je się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

3. Ustala się nakaz podłączenia istniejącej i projektowanej zabudowy do gminnych systemów inżynierskich (wodociągów i kanalizacji) po ich realizacji.

4. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy urządzenia telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze planu, bez konieczności zmiany niniejszego planu.

5. W liniach rozgraniczających dróg należy rezerwować tereny dla infrastruktury technicznej.

6. Przez tereny inne, niż przeznaczone dla układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej (a więc także przez tereny działek prywatnych), dopuszcza się prowadzenie liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz lokalizację związanych z nimi urządzeń.

7. Przy projektowaniu nowych inwestycji należy - w miarę możliwości - unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej. W przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przemieścić lub odpowiednio zmodyfikować, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych oraz warunków określonych przez operatora(ów) sieci infrastruktury technicznej. W szczególności dotyczy to przebudowy napowietrznych linii energetycznych średniego i niskiego napięcia na sieci kablowe.

8. Powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminy i ponadlokalnym zapewniają drogi/ulice położone poza granicami planu.

9. Potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników w ust. 10.

10. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2m.p. / 1 dom,
- 2) usług handlu (sklep, punkt usługowy) - 30m.p./1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (nie mniej niż 3-4 miejsca na sklep, punkt usługowy),
- 3) usług oświaty - 30m.p./100 zatrudnionych,
- 4) usług gastronomii - 35m.p./100 miejsc konsumpcyjnych,

5) prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich - minimum 2 miejsca postojowe /1 gabinet,

6) zbiorowego zamieszkania (hotelu) - minimum 30 miejsc postojowych/100 łóżek

### Rozdział 3

#### **Szczegółowe ustalenia dla poszczególnych terenów**

§ 19.1. Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. Przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe.

4. W zakresie warunków urbanistycznych:

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
- 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej przy czym na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden jednolokalowy budynek mieszkalny lub jeden jednolokalowy segment w zabudowie bliźniaczej, z zastrzeżeniem pkt 3,
- 3) dopuszcza się realizację na jednej działce inwestycyjnej więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej, pod warunkiem zachowania zasad określonych w ust. 5,
- 4) w budynkach mieszkalnych lub gospodarczych zezwala się na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych, a w szczególności z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, usług opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz drobnych usług rzemieślniczych, przy czym maksymalna powierzchnia usług nie może przekraczać 30% całkowitej powierzchni budynków,
- 5) ustala się, że powierzchnia sprzedaży dla usług wbudowanych nie może przekraczać 50m<sup>2</sup>
- 6) dopuszcza się możliwość lokalizowania na działce budowlanej jednego garażu i jednego budynku gospodarczego o łącznej powierzchni do 100m<sup>2</sup>,

- 7) ustala się wysokość:
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – do 12m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne),
  - budynków gospodarczych i garaży – do 5 m w przypadku realizacji dachów spadzistych i do 4 m w przypadku realizacji dachów płaskich (maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna),
  - nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej,
- 8) ustala się powierzchnię zabudowy – do 40%,
- 9) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących i nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki budowlanej lub działki inwestycyjnej, do której inwestor posiada tytuł prawny - wg wskaźnika określonego § 18 ust. 10,
- 10) nakazuje się realizację dachów płaskich lub spadzistych, o nachyleniu połąci dachowych do 45°;
- 11) na dachach należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe, w tym dachówkę, gont, strzechę i blachodachówkę,
- 12) ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, w tym cegły klinkierowej, drewna, szkła, ceramicznych okładzin elewacyjnych i kamienia,
- 13) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.

5. W zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane:

- zgodnie z ustaleniami § 14,
- ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej w formie wolnostojącej- 1000m<sup>2</sup>,
  - w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej w formie bliźniaczej (dla jednego segmentu) – 500m<sup>2</sup>,
- ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż:
  - 20m – w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej w formie wolnostojącej,
  - 14m - w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej w formie bliźniaczej,

- dopuszcza się 5% odstępstwo od ustaleń w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych w przypadku jednej z działek budowlanych powstałych w wyniku podziału danej nieruchomości,
- dopuszcza się obniżenie ustalonej w pkt 2 powierzchni działek, jeżeli jest ono związane z poszerzeniem lub wydzieleniem przyległych dróg publicznych.

6. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- zgodnie z ustaleniami § 15, § 16, § 17,
- ustala się zakaz lokalizacji usług uciążliwych, za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną,
- ustala się, że powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej lub działki inwestycyjnej nie może być mniejsza niż 40%.

7. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:

- zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5 oraz § 18,
- obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg,
- infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

#### Rozdział 4

##### **Szczegółowe ustalenia komunikacyjne**

§ 20.1. Obsługa terenów objętych granicami planu odbywać się będzie z istniejących dróg publicznych i wewnętrznych, w tym położonych poza granicami planu.

2. Dla dróg wewnętrznych wydzielonych geodezyjnie, nie wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ustala się:

- minimalną szerokość – 8m,
- dla dróg bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) o długości przekraczającej 60 m nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym min. parametry placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5x12,5m,
- dopuszcza się obsługę działek budowlanych poprzez sięgające dojazdowe,
- nakaz narożnego ścięcia linii rozgraniczającej dróg w miejscach skrzyżowań i włączyń do

innych dróg publicznych i wewnętrznych o wymiarach min. 5X5 m.

#### Rozdział 5

### Szczegółowe zasady uzbrojenia terenu

#### Wodociągi i zaopatrzenie w wodę

§ 21.1. Ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące ujęcia wody znajdujące się poza obszarem planu, przy czym dopuszcza się stosowanie rozwiązań przejściowych, o których mowa w § 18 ust. 2.

2. Ustala się, że dostawa wody odbywać się będzie poprzez indywidualne przyłącza na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

#### Kanalizacja

§ 22.1. Ustala się sukcesywne objęcie systemem gminnej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy, przy czym dopuszcza się stosowanie rozwiązań przejściowych, o których mowa w § 18 ust. 2.

2. Ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

3. Ustala się odprowadzanie wód deszczowych z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - powierzchniowo na teren własnej działki,

4. Ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych.

#### Elektroenergetyka

§ 23.1. Zakłada się zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich istniejących i projektowanych budynków i budowli w oparciu o istniejące i projektowane stacje elektroenergetyczne SN/nn.

2. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia od istniejących systemów, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez Zakład Energetyczny.

3. Ustala się rezerwy terenu dla realizacji przyłączy do projektowanej zabudowy, w rozumieniu przepisów odrębnych, na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg oraz nakaz realizacji stacji transformatorowych w przypadku stwierdzenia przez jednostkę eksploatacyjną sieci konieczności jej realizacji.

4. Przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystą-

pienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego.

#### Gazownictwo

§ 24.1. Ustala się zaopatrzenie istniejącej i projektowanej zabudowy w gaz ziemny do celów gospodarczych i ewentualnie grzewczych w oparciu o rozbudowaną istniejącą sieć średniego ciśnienia, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.

2. Gazyfikacja terenu jest możliwa, o ile spełnione będą warunki techniczne i zostaną zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą i odbiorcą.

3. Wokół gazociągu obowiązują odległości podstawowe i strefy bezpieczeństwa zgodne z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.

4. Ustala się zasadę prowadzenia projektowanych gazociągów w pasach ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w odległości min. 0,5m od tych linii oraz sytuowania punktów redukcyjno – pomiarowych dla poszczególnych zabudowanych posesji w ogrodzeniach od strony ulic lub na budynkach – zgodnie z warunkami określonymi przez Zarządcę sieci.

5. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.

6. Gazociągi, które w wyniku przebudowy dróg znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię.

7. Dla gazociągów i urządzeń gazowych ustala się nakaz zachowania warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych.

8. Podczas prowadzenia prac związanych z przebudową dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody.

#### Usuwanie nieczystości stałych i płynnych

§ 25.1. Ustala się, że odpady stałe będą wywożone na składowisko odpadów komunalnych.

2. Ustala się w obszarze planu zorganizowany i o powszechnej dostępności system zbierania i wywóz odpadów o charakterze komunalnym.



3. Ustala się zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym, w tym przepisami prawa miejscowego.

4. Docelowo przyjmuje się odprowadzenie ścieków sanitarnych z nowych obiektów do sieci kanalizacji.

5. Tymczasowo ścieki sanitarne winny być wywożone do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków.

#### **Ciepłownictwo**

§ 26.1. Ustala się, że istniejące i projektowane budynki będą posiadały własne, indywidualne źródła ciepła.

2. Ustala się zaopatrzenie w ciepło na obszarze planu w oparciu o paliwa czyste ekologicznie: gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna lub inne odnawialne paliwa, w tym stałe, których stosowanie jest zgodne z ustawą prawo ochrony środowiska.

3. Do realizacji indywidualnych źródeł ciepła należy stosować technologie czyste ekologicznie.

#### **Telekomunikacja**

§ 27. 1. Ustala się zaopatrzenie istniejących i projektowanych budynków w sieć telekomunikacyjną doziemną, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.

2. Dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej opartej na systemach radiowych.

3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem.

#### **Rozdział 6**

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

§ 28. W części objętej granicami planu, traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wolica zatwierdzony uchwałą nr XXXVI/636/2005 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 27 kwietnia 2005r (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2005r. Nr 152, poz. 4748).

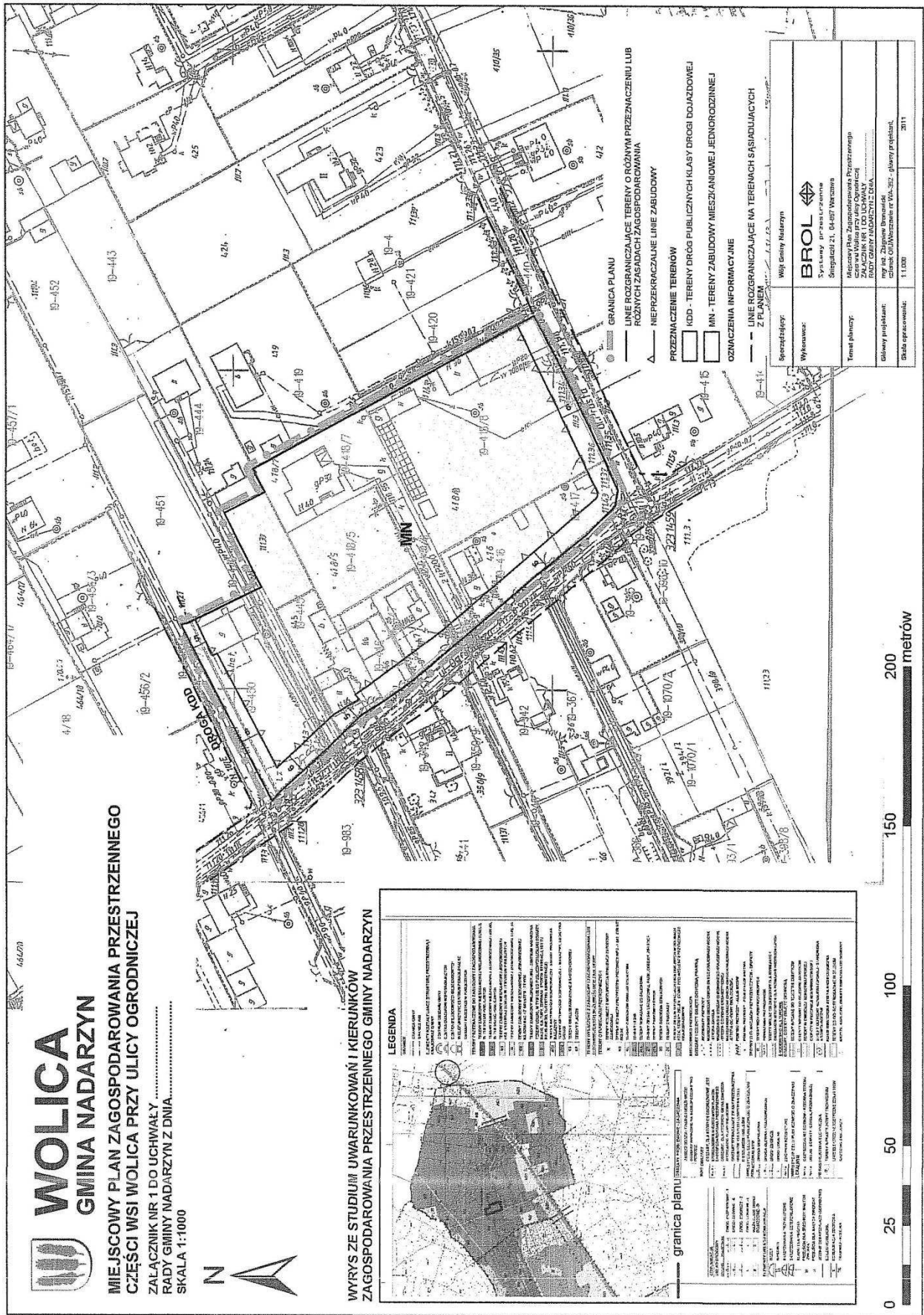
§ 29. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5% dla terenów oznaczonych symbolem MN.

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nadarzyn.

§ 31. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz zamieszczenia na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Gminy Nadarzyn.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Nadarzyn:  
*Danuta Waclawiak*



Załącznik nr 2  
do uchwały nr VIII/56/2011  
Rady Gminy Nadarzyn  
z dnia 21 czerwca 2011r.

#### ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

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.) Rada Gminy Nadarzyn stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wolica w gminie Nadarzyn wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu.

W wyznaczonym terminie, tj. do dnia 6 maja 2011r. nie wniesiono żadnych uwag do ww. projektu planu.

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

Załącznik nr 3  
do uchwały nr VIII/56/2011  
Rady Gminy Nadarzyn  
z dnia 21 czerwca 2011r.

#### ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

##### § 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 (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) - zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Wolica przy ul. Ogrodniczej obejmują inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg lub poza liniami rozgraniczającymi.

##### § 2.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, finansowanie oświetlenia ulic 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 m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie

środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno - technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz.U. z 2008r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.
3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz.U. z 2006r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.).
4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 jest przedmiotem umów 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.). Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji

przekracza jeden rok budżetowy uchwala się w uchwale budżetowej gminy Nadarzyn oraz w Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Nadarzyn.

§ 5.

1. Zadania, o których mowa w § 2 finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych.
2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001r. (Dz.U. z 2006r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.), ze

środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego oraz w całości lub w części z budżetu gminy oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych, w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy Nadarzyn wieloletnie plany rozwoju i przebudowy urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnej (art. 21 ustawy) lub przez budżet gminy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz.U. z 2006r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.).

## 4423

### UCHWAŁA Nr VIII/57/2011

#### RADY GMINY NADARZYN

z dnia 21 czerwca 2011 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wolica w gminie Nadarzyn.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w związku z uchwałą nr XLV/404/2010 z dnia 31 marca 2010r. Rady Gminy Nadarzyn w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wolica w gminie Nadarzyn, Rada Gminy Nadarzyn stwierdza zgodność niniejszego planu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Nadarzyn, przyjętego uchwałą nr XLIX/439/2010 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 16 lipca 2010r. i uchwala, co następuje:

#### Rozdział 1

#### **Zakres obowiązywania planu**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wolica w gminie Nadarzyn, zwany dalej planem.

§ 2.1. Planem objęto obszar przy ul. Ogrodowej i Trasie Katowickiej - działki o nr ew.: 649/1, 650/8, 650/9, 650/10, 650/11 650/12, 650/13, 651, 652/1, 652/2, 653, 654/1, 654/2, 655/1, 655/2, 655/3, 655/4, 656/1, 656/2, 656/3, 657, 658, 659, 660/1, 660/2, 661/1, 661/2, 662/1, 662/2, 663, 664, 665, 666, 802, 851/1, 851/2 oraz część działek nr ew.: 628/3, 628/18, 629/2, 629/3, 629/4, 650/6.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1 wskazano na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będący jej integralną częścią.

§ 3.1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego,
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,