



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 23 października 2015 r.

Poz. 8487

### UCHWAŁA NR XI.144.2015 RADY GMINY NADARZYN

z dnia 30 września 2015 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 22/3 we wsi Kostowiec 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 poz. 199 ze zmianami) oraz w związku z podjęciem Uchwały Nr XLVI/459/2014 z dnia 30 lipca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 22/3 we wsi Kostowiec w Gminie Nadarzyn, Rada Gminy Nadarzyn uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 22/3 we wsi Kostowiec 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) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu” w skali 1:1000, obejmująca obszar działki nr ew. 22/3, położonej we wsi Kostowiec - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Nadarzyn o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- 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 3.

§ 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 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) szyldzie – 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) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pasy zieleni wysokiej, średniej złożone z drzew i krzewów, głównie zimozielonych, o zwartej strukturze i ukształtowane w taki sposób, aby minimalizować uciążliwości wynikające z zagospodarowania i przeznaczenia terenu;
- 9) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej jest mniejszy niż 25%;
- 10) 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.

**§ 3.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U;
- 2) teren zieleni izolacyjnej oznaczony na rysunku planu symbolem ZI;
- 3) teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony na rysunku planu symbolem WS;
- 4) teren komunikacji - teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ.

**§ 4.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład 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, dojść, 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 m<sup>2</sup>;
- 7) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących tablic informacyjnych oraz szyldów o powierzchni nie większej niż 3,0 m<sup>2</sup>;
- 8) zakaz lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych na ogrodzeniach;
- 9) zakaz lokalizacji reklam, w tym reklam na ogrodzeniach i budynkach oraz wolnostojących trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) dopuszczenie lokalizacji reklam wyłącznie w obrębie witryn w budynkach na terenie MN/U;
- 11) zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6,0 m od terenu WS;
- 12) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz przęseł wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 13) maksymalną wysokość ogrodzeń – 1,8 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 i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 4) zakaz zmian poziomu gruntu oraz zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 5) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
- 6) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku, oraz na zbieraniu odpadów;
- 7) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu obszaru objętego planem przepisów odrębnych Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 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 terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/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 m<sup>2</sup>;
- 4) maksymalną powierzchnię sprzedaży w budynkach mieszkalno-usługowych – 100 m<sup>2</sup>;
- 5) maksymalną powierzchnię magazynów lub placów składowych – 800 m<sup>2</sup>;
- 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 remontu, przebudowy i rozbioru istniejących obiektów budowlanych oraz sieci i innych urządzeń związanych z infrastrukturą elektroenergetyczną;
- 8) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych;
- 9) maksymalną powierzchnię budynku garażowo-gospodarczego - 100 m<sup>2</sup>;
- 10) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,1;
- 11) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,5, a na terenie położonym w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu: 1,2;
- 12) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%, a na terenie położonym w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu: 40%;

- 13) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%, a na terenie położonym granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu: 50%;
- 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 teren MN/U kwalifikowany jest jako teren mieszkaniowo-usługowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 22) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych:
  - a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolnostojącym lub budynkiem mieszkalno-usługowym zlokalizowanym poza granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolnostojącym lub budynkiem mieszkalno-usługowym zlokalizowanym w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - 1500 m<sup>2</sup>,
  - c) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej zlokalizowanym poza granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - 500 m<sup>2</sup>,
  - d) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej zlokalizowanym w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - 750 m<sup>2</sup>,
  - e) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolnostojącym i wolnostojącym budynkiem usługowym - 3000 m<sup>2</sup>,
  - f) z wolnostojącym budynkiem usługowym - 3000 m<sup>2</sup>;
- 23) w przypadku wydzielania nowych działek budowlanych, których co najmniej 50% powierzchni zlokalizowanych jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, nakaz uwzględnienia minimalnych wielkości jak dla działek budowlanych położonych w całości w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 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.

**§ 10.** Dla terenu zieleni izolacyjnej oznaczonego na rysunku planu symbolem ZI ustala się:

- 1) przeznaczenie – zieleń izolacyjna, w tym zieleń niska;
- 2) dopuszczenie realizacji nieutwardzonej drogi eksploatacyjnej o szerokości maksymalnie 6,0 m od linii brzegowej rzeki Zimna Woda;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji zieleni ozdobnej i zbiorników wodnych;
- 5) zakaz lokalizacji budynków i budowli, za wyjątkiem budowli i urządzeń telekomunikacyjnych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń z zastrzeżeniem §4 pkt 11;
- 7) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) dopuszczenie realizacji obiektów małej architektury.

**§ 11.** Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem WS ustala się:

- 1) przeznaczenie – wody rzeki Zimna Woda;
- 2) nakaz zachowania naturalnego koryta rzeki Zimnej Wody oraz utrzymania naturalnego charakteru jej brzegów;
- 3) dopuszczenie ingerencji w koryto i brzegi rzeki wyłącznie w związku z pracami przeciwpowodziowymi;
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych oraz sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) mostów i kładek pieszych i rowerowych,
  - b) przejazdów,
  - c) przepustów.

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

- 1) w odległości 6,0 m od linii brzegowej rzeki Zimna Woda, zlokalizowanej poza obszarem planu nakaz zapewnienia dostępu do rzeki dla przeprowadzenia robót związanych z utrzymaniem wód;
- 2) w granicach obszarów zdrenowanych, nakaz wykonania systemu zapewniającego ciągłość przepływu wód w przypadku przebudowy lub likwidacji urządzeń drenarskich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) strefę oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV w oparciu o obowiązujące przepisy prawa w tym zakresie.

**§ 13. 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) przeznaczenie pod poszerzenie drogi publicznej klasy zbiorczej zlokalizowanej poza obszarem planu,
  - b) szerokość poszerzenia w liniach rozgraniczających – 3,0 m,
  - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
  - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej oraz chodników i ścieżek rowerowych;
- 2) lokalizację terenu KDZ w granicach terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) 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;
- 4) nakaz realizacji trójkątów widoczności o wymiarach co najmniej 5,0 m x 5,0 m przy projektowanych drogach wewnętrznych;

- 5) 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dla usług biurowo - administracyjnych – co najmniej 25 miejsc postojowe na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) dla usług finansowych - co najmniej 4 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - e) dla usług zdrowia - co najmniej 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> 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 łóżek,
  - j) dla usług sportu i rekreacji - 2 miejsca parkingowe na 10 użytkowników jednocześnie,
  - k) dla pozostałych usług – co najmniej 4 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> 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;
- 6) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej dla samochodów dostawczych co najmniej 1 miejsca postojowego na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej 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 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 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 oraz w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
    - d) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni ścieków komunalnych;

- 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 rzeki Zimna Woda zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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.

**§ 14.** 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) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolnostojącym lub budynkiem mieszkalno-usługowym zlokalizowanym poza granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolnostojącym lub budynkiem mieszkalno-usługowym zlokalizowanym w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - 1500 m<sup>2</sup>,
  - c) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej zlokalizowanym poza granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - 500 m<sup>2</sup>,
  - d) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej zlokalizowanym w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - 750 m<sup>2</sup>,
  - e) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolnostojącym i wolnostojącym budynkiem usługowym - 3000 m<sup>2</sup>,
  - f) z wolnostojącym budynkiem usługowym - 3000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów działek: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek do linii rozgraniczających dróg: 75°–105°.

**§ 15.** 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.

**§ 16.** 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) 10% dla terenu MN/U;
- 2) 1% dla pozostałych terenów.

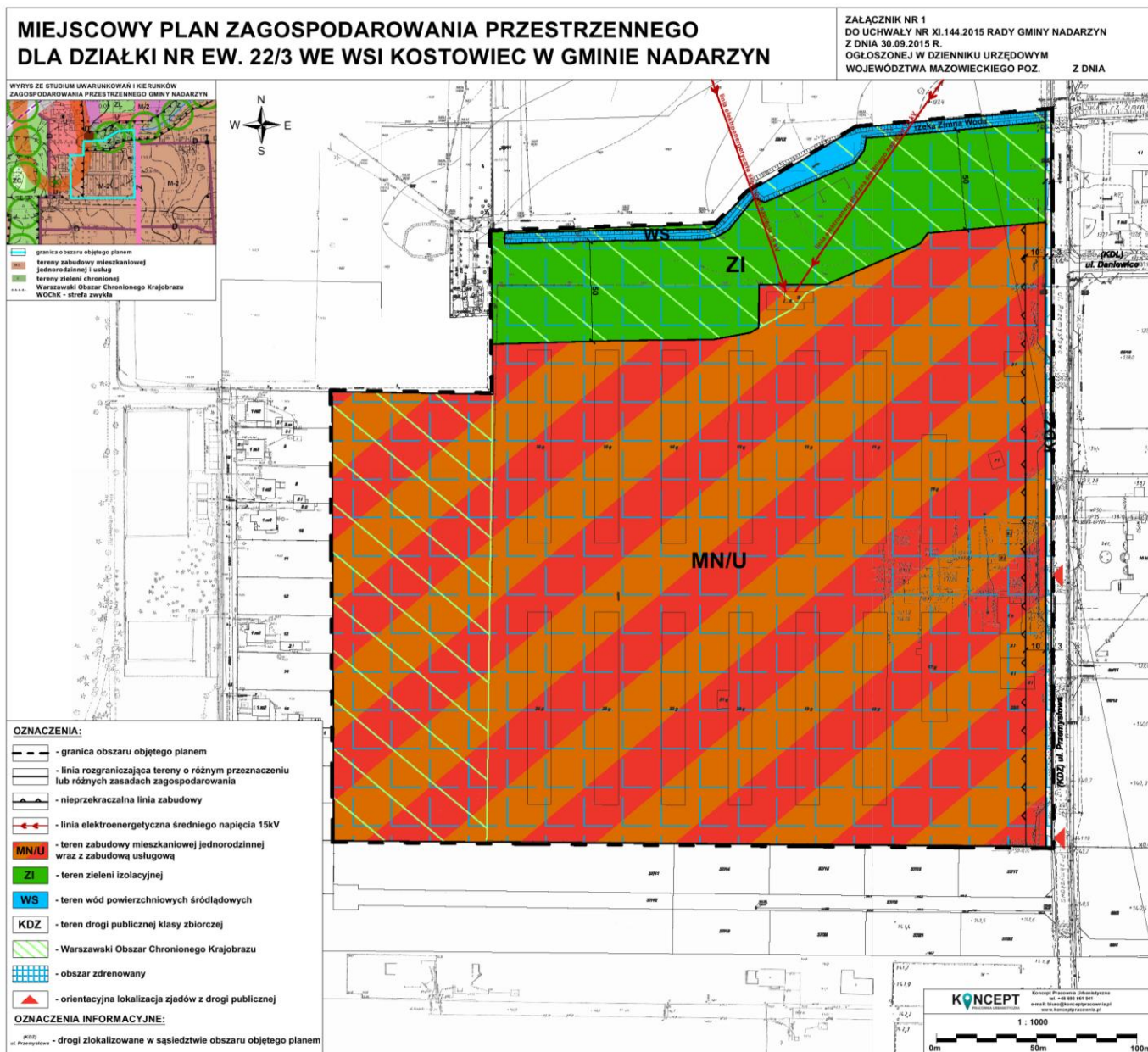
§ 17. Traci moc Uchwała Nr XLVI/453/2002 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 czerwca 2002 r. w zakresie objętym granicami niniejszego opracowania.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nadarzyn.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Nadarzyn:  
*Danuta Waclawiak*





**Załącznik nr 2**  
do Uchwały Nr XI.144.2015  
Rady Gminy Nadarzyn  
z dnia 30 września 2015r.

### **Rozstrzygnięcie Rady Gminy Nadarzyn**

#### **o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 22/3 we wsi Kostowiec 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 3**  
do Uchwały Nr XI.144.2015  
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, stanowiąc 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.