



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 2 marca 2012 r.

Poz. 2094

**UCHWAŁA Nr XVI/150/2012**

**RADY GMINY NADARZYN**

z dnia 2 lutego 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Strzeniówka 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/403/2010 z dnia 31 marca 2010r. Rady Gminy Nadarzyn w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Strzeniówka 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 uchwała, co następuje:

### Rozdział 1

#### **Zakres obowiązywania planu**

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

§ 2.1. Granicami planu objęto działki nr ew. 375/1, 375/2, 375/3, 375/4, 375/5, 375/6, 375/7, 375/8, 375/9, 375/10, 375/11, 376/1, 376/2, 376/3 przy ulicy Pruszkowskiej.

2. Granice, o których 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 ładu przestrzennego,
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
- 10) zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz infrastruktury technicznej,
- 11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 12) 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 terenów górniczych i 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. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu symbolami graficznymi obowiązujące granice stref wymagających szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) granice strefy bezpośredniego zagrożenia powodzią,
- 2) granice strefy o złożonych warunkach gruntowo – wodnych.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

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

## 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 terenie, 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, 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 linie rozgraniczające 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 ganków, zadaszeń o szerokości do 2 m 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 5m i maksymalnej długości 60m, przez którą odbywa się dostęp z działki budowlanej do drogi publicznej.

**Przepisy ogólne dotyczące zasad przeznaczania 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 dla poszczególnych terenów dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania,
- 3) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych i miejsc parkingowych, zieleni urządzonej,
- 4) zakazuje się realizacji nowej zabudowy zagrodowej,
- 5) zakazuje się realizacji składów opału i odpadów, złomowisk,
- 6) zakazuje się realizacji obiektów związanych z handlem paliwami i gazem płynnym,
- 7) 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 rysunkach planu.

§ 10. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczony symbolem przeznaczenia MN,
- 2) teren usług publicznych – oznaczony symbolem przeznaczenia UP.

§ 11. Ustala się przeznaczenie terenów komunikacji wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej - oznaczony symbolem przeznaczenia KDZ,
- 2) teren drogi wewnętrznej – oznaczony symbolem przeznaczenia KDW.

§ 12.1. 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. Ustala się minimalną odległość nowo projektowanej zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, od górnej krawędzi skarpy rzeki Zimnej Wody.

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

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

§ 13.1. Wskazuje się, że teren oznaczony symbolem UP stanowi obszar przestrzeni publicznych wskazanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn.

2. Ustala się, że teren, o którym mowa w ust. 1 powinien być realizowany jako przestrzeń reprezentacyjną, urządzone i wyposażone wysokiej klasy urządzeniami pomocniczymi, małą architekturą, nawierzchniami, itp.

§ 14. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony drogi publicznej 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,
- 2) bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki,
- 3) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8m od poziomu terenu,
- 4) ogrodzenie powinno być ażurowe, przy czym dopuszcza się stosowanie cokołów,
- 5) wysokość cokołu nie może przekraczać 0,6m, przy czym ustala się nakaz stosowania w cokole przepustów umożliwiających migrację małych zwierząt, w formie otworów wielkości nie mniejszej niż 15cm x 15cm, w odstępach nie mniejszych niż 10m,
- 6) zakazuje się realizacji ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych,
- 7) linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości min. 0,5m od gazociągu,
- 8) ustala się, że ogrodzenia powinny być odsunięte co najmniej 3m od górnej krawędzi skarpy rzeki Zimnej Wody położonej poza wschodnią granicą planu.

§ 15.1. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się umieszczania wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam.

2. 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 1,5m<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 miejskiej 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**

§ 16.1. 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 dla obsługi nowo wydzielanych działek budowlanych, przy czym dopuszcza się realizację sięgaczy dojazdowych,
- 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 § 23 i § 24,

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**

§ 17. Wskazuje się, że na terenie objętym 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**

§ 18.1. Wskazuje się, że cały teren objęty granicami planu położony jest w zasięgu strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Na Obszarze, o którym mowa w ust. 1 obowiązują rygory określone w przepisach odrębnych powołujących ten Obszar do życia.

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

- 1) ustala się ochronę szczególnie cennych siedlisk, ostoi ptasich oraz stanowisk grzybów, roślin i zwierząt gatunków chronionych podlegających ochronie na podstawie obowiązujących przepisów odrębnych,
- 2) ustala się nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej, w tym: pojedynczych drzew i zadrzewień z wyłączeniem terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi układu komunikacyjnego, z zastrzeżeniem pkt 3,
- 3) 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,
- 4) wprowadza się ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci gminnych po ich realizacji,
- 5) 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,
- 6) oddziaływanie na środowisko przekraczające dopuszczalne wielkości poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie działki budowlanej lub działki inwestycyjnej na jakiej jest wytwarzane,
- 7) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki,
- 8) lokalizowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dopuszcza się wyłącznie w przypadku realizacji przedsięwzięć niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania lokalnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich,
- 9) 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**

§ 19.1. Wskazuje się granicę strefy bezpośredniego zagrożenia powodzią, oznaczoną na rysunku planu.

2. Na terenach położonych w zasięgu strefy, o której mowa w ust. 1, ustala się nakaz zachowania rygorów określonych w przepisach odrębnych, w tym:

- 1) zakaz wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych,
- 2) zakaz sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk,
- 3) zakaz zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód.

3. Na terenach położonych w zasięgu strefy, o której mowa w ust. 1 Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej może, w drodze decyzji wskazać sposób uprawy i zagospodarowania gruntów oraz rodzaje upraw wynikające z wymagań ochrony przed powodzią oraz nakazać usunięcie drzew lub krzewów.

4. Wskazuje się granicę strefy o złożonych warunkach gruntowo – wodnych.

5. Na terenach położonych w zasięgu strefy, o której mowa w ust. 4 i oznaczonej na rysunku planu, ustala się:

- 1) nakaz wykonania dokumentacji geologiczno – inżynierskiej dla każdej zamierzonej inwestycji kubaturowej,
- 2) zakaz realizacji podpiwniczeń budynków.

### Ogólne zasady dotyczące infrastruktury technicznej

§ 20.1. 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 zakazuje 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 przenieść 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 zapewnia droga oznaczona symbolem KDZ – częściowo w obszarze planu, wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

9. W liniach rozgraniczających drogi publicznej oznaczonej symbolem KDZ dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej.

10. Potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników w ust. 11.

11. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2m.p. / 1 dom,
- 2) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 2m.p. / 1 mieszkanie,
- 3) dla usług handlu (sklep, punkt usługowy) - 30m.p./1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (nie mniej niż 3-4 miejsca na sklep, punkt usługowy),
- 4) dla usług oświaty - 30m.p./100 zatrudnionych,
- 5) dla obiektów usług gastronomii - 35m.p./100 miejsc konsumpcyjnych,
- 6) dla obiektów usług sportu i rekreacji - 20m.p./100 użytkowników jednocześnie,
- 7) dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich - 2 miejsca postojowe /1 gabinet,
- 8) dla obiektów zamieszkania zbiorowego (hotele, moteli) - 30 miejsc postojowych/100 łózek,
- 9) obiektów biurowo – administracyjnych – 30m.p./1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

12. W przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz usług, miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

### Rozdział 3 Szczegółowe ustalenia dla poszczególnych terenów

§ 21.1. Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi wbudowane.
3. Przeznaczenie dopuszczalne: nie ustala się.
4. W zakresie warunków urbanistycznych:
  - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy,
  - 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej przy czym na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden jednolokalowy budynek mieszkalny, z zastrzeżeniem pkt 3,
  - 3) dopuszcza się realizację na jednej działce inwestycyjnej więcej niż jednego budynku mieszkalnego pod warunkiem, zachowania zasad określonych w ust. 5,
  - 4) dopuszcza się możliwość lokalizowania na działce budowlanej jednego garażu i jednego budynku gospodarczego o łącznej powierzchni zabudowy do 100m<sup>2</sup>,
  - 5) 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 zamieszkania zbiorowego) oraz drobnych usług rzemieślniczych, przy czym maksymalna powierzchnia usług nie może przekraczać 30% całkowitej powierzchni budynków,
  - 6) ustala się, że powierzchnia sprzedaży dla usług wbudowanych nie może przekraczać 50m<sup>2</sup>,
  - 7) ustala się wysokość:
    - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – do 9,5m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne),
    - b) budynków gospodarczych i garaży – do 5m w przypadku realizacji dachów spadzistych i do 4m w przypadku realizacji dachów płaskich (maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna),
    - c) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej,
  - 8) ustala się powierzchnię zabudowy – do 20%,
  - 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 § 20 ust. 11,
  - 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:
  - 1) zgodnie z ustaleniami § 16,
  - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000m<sup>2</sup>,
  - 3) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż 30m,
  - 4) 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,



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:

- 1) zgodnie z ustaleniami § 17, § 18, § 19,
- 2) ustala się zakaz lokalizacji usług uciążliwych, za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną,
- 3) ustala się, że powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej lub działki inwestycyjnej nie może być mniejsza niż 80%.

7. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:

- 1) zgodnie z ustaleniami Rozdziału 4 i 5 oraz § 20,
- 2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg,
- 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

§ 22.1. Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UP – teren usług publicznych obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. Przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne.

3. Przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe, lokale mieszkalne wbudowane w budynki usługowe oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna służąca zaspokojeniu potrzeb wspólnoty samorządowej.

4. W zakresie warunków urbanistycznych:

- 1) ustala się realizację usług publicznych,
- 2) dopuszcza się realizację innych usług nieuciążliwych z zakresu usług handlu detalicznego, oświaty, nauki, edukacji, kultury, gastronomii, turystyki i sportu (w tym zamieszkania zbiorowego), pod warunkiem, że powierzchnia terenu przeznaczona na te cele nie przekroczy 30% ogólnej powierzchni działki budowlanej lub inwestycyjnej,
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej służącej zaspokojeniu potrzeb wspólnoty samorządowej w formie wolnostojącej przy czym na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden jednolokalowy budynek mieszkalny, z zastrzeżeniem pkt 4,
- 4) dopuszcza się realizację na jednej działce inwestycyjnej więcej niż jednego budynku mieszkalnego pod warunkiem, zachowania zasad określonych w ust. 5,
- 5) dopuszcza się realizację pomieszczeń mieszkalnych wbudowanych w obiekty usługowe oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej służącej zaspokojeniu potrzeb wspólnoty samorządowej,
- 6) dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków gospodarczych i garaży,
- 7) ustala się wysokość:
  - a) zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – do 15m (maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne),
  - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – do 9,5m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne),
  - c) budynków gospodarczych i garaży – do 5m w przypadku realizacji dachów spadzistych i do 4 m w przypadku realizacji dachów płaskich (maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna),
  - d) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej,
- 8) ustala się powierzchnię zabudowy:
  - a) do 60% dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) do 30% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- 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 § 20 ust. 11,
- 10) nakazuje się realizację dachów płaskich lub spadzistych, o nachyleniu połaci 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:

- 1) zgodnie z ustaleniami § 16,
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000m<sup>2</sup>,
- 3) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż 35m.

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:

- 1) zgodnie z ustaleniami § 17, § 18, § 19,
- 2) ustala się zakaz lokalizacji usług uciążliwych, za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną,
- 3) ustala się, że powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej lub działki inwestycyjnej nie może być mniejsza niż 20%.

7. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:

- 1) zgodnie z ustaleniami Rozdziału 4 i 5 oraz § 20,
- 2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg,
- 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

#### Rozdział 4

#### Szczegółowe ustalenia komunikacyjne

§ 23.1. Układ drogowo-uliczny stanowią: droga zbiorcza i droga wewnętrzna wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. Droga zbiorcza tworzy publiczny układ komunikacyjny.
3. Droga wewnętrzna tworzy niepubliczny, wewnętrzny układ komunikacyjny.
4. W obszarze planu ustala się następujące ciągi komunikacyjne:

l.p.	nazwa drogi / ulicy	symbol przeznaczenia	klasa	minimalna szerokość w liniach rozgraniczających
1.	droga istniejąca (ul. Pruszkowska)	KDZ	Zbiorcza	6 m, - plan wskazuje jedynie część pasa drogowego - wg rysunku planu
2.	droga istniejąca	KDW	wewnętrzna	11 m – 15 m Wg rysunku planu

§ 24.1. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, dla poszczególnych dróg ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. Ustala się minimalne szerokości jezdni:

- 1) dla drogi oznaczonej symbolem KDZ – nie ustala się,
- 2) dla drogi oznaczonej symbolem KDW – 2 x 2,50m.

3. W liniach rozgraniczających dróg KDZ, KDW dopuszcza się:

- 1) przebudowę i remont istniejących budowli drogowych,
- 2) realizację chodników, ścieżek rowerowych, ścieżek przewidzianych do ruchu pieszego oraz innych obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej, takich jak: zatoki i przystanki autobusowe,
- 3) realizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowaskazy, sygnalizatory świetlne w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 4) realizację zieleni niskiej i wysokiej.

4. W liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz realizacji tablic i znaków reklamowych.

5. Dla dróg wewnętrznych wydzielonych geodezyjnie, niewyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ustala się:

- 1) minimalną szerokość:
  - a) dla dróg obsługujących tereny usługowe w budynkach wolnostojących – 10m,
  - b) dla dróg obsługujących tereny zabudowy mieszkaniowej – 8m,
- 2) dla dróg bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) o długości przekraczającej 60m nakaz realizacji placów manewrowych, umożliwiające dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym min. parametry placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5 x 12,5m,
- 3) dopuszcza się obsługę działek budowlanych poprzez sięgacze dojazdowe,
- 4) nakaz narożnego ścięcia linii rozgraniczającej dróg w miejscach skrzyżowań i włączeń do innych dróg publicznych i wewnętrznych o wymiarach min. 5 X 5m.

## Rozdział 5

### Szczegółowe zasady uzbrojenia terenu

#### Wodociągi i zaopatrzenie w wodę

§ 25.1. 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 § 20 ust. 2.

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

#### Kanalizacja

§ 26.1. Ustala się sukcesywne objęcie systemem gminnej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy, przy czym dopuszcza się stosowanie rozwiązań przejściowych, o których mowa w § 20 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:

- 1) z terenów zabudowy mieszkaniowej - powierzchniowo na teren własnej działki,
- 2) z dróg publicznych, terenów usługowych i parkingów - do rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych, studni chłonnych lub kanalizacji deszczowej po jej realizacji, przy czym na inwestorów nakłada się obowiązek wyboru najbardziej korzystnego sposobu odprowadzania tych wód przy uwzględnieniu kryterium przeciwdziałania powodzi i suszy,

- 3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń o których mowa w pkt 2 na całym obszarze planu, bez konieczności zmiany niniejszego planu,
  - 4) dopuszcza się retencję wód deszczowych w oparciu o urządzenia położone poza obszarem planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych.
4. Ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych.

### **Elektroenergetyka**

§ 27.1. 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 wystąpienia 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**

§ 28.1. 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 szafka 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**

§ 29.1. 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**

§ 30.1. 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**

§ 31.1. 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.

### **Melioracje**

§ 32.1. Ustala się nakaz zapewnienia dostępu do rzeki Zimnej Wody dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację oraz służb ratowniczych.

2. Ustala się odsunięcie zabudowy od rzeki Zimnej Wody zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 12 ust. 4.

3. Ustala się sytuowanie ogrodzeń wzdłuż rzeki Zimna Woda zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 14 pkt 9.

### **Rozdział 6**

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

§ 33. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

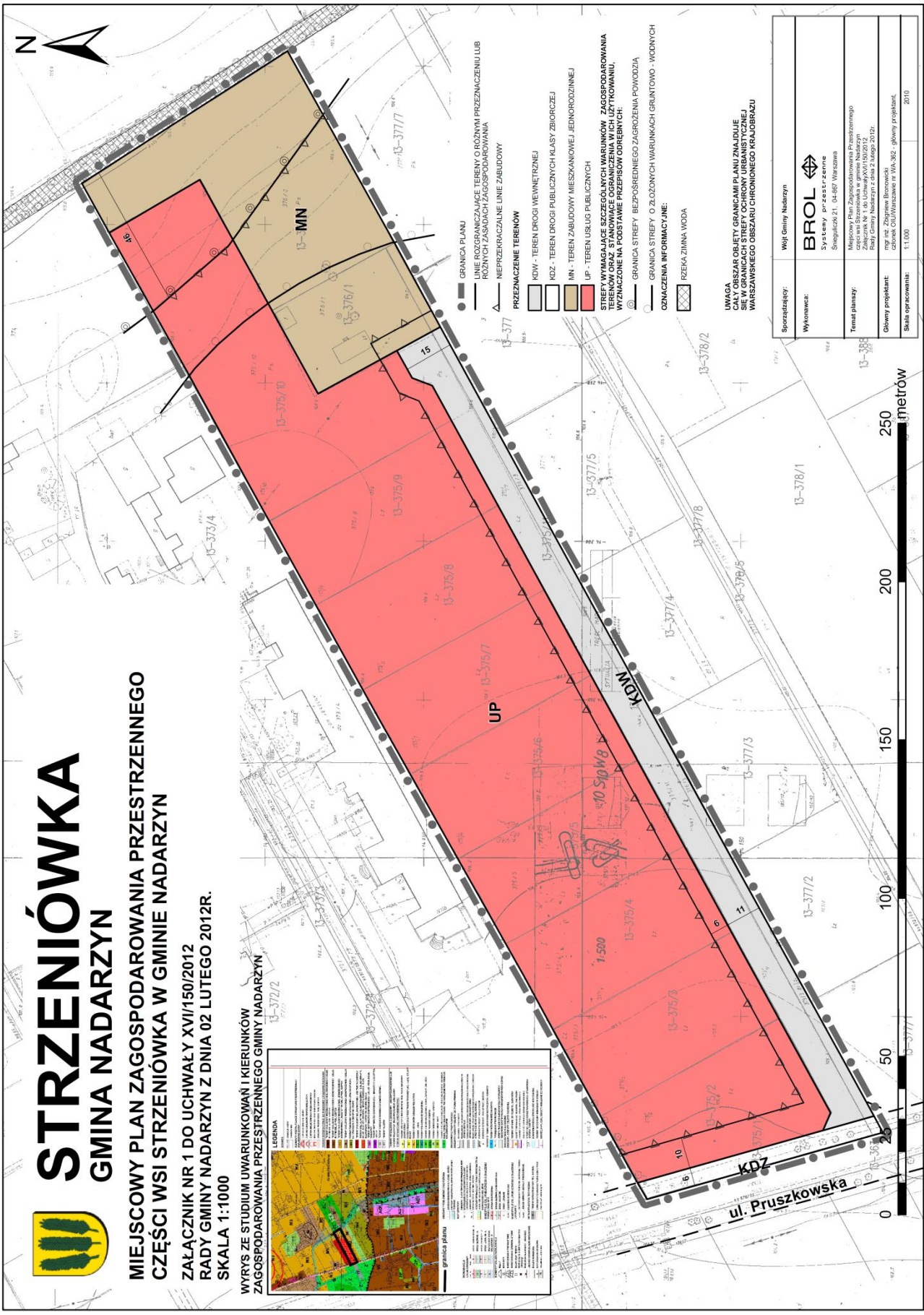
- 1) 5 % dla terenów oznaczonych symbolem MN,
- 2) 15 % dla terenów oznaczonych symbolem UP,
- 3) 1 % dla terenów oznaczonych symbolami KDZ, KDW.

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nadarzyn.

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

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

Przewodnicząca Rady Gminy Nadarzyn:  
*Danuta Waclawiak*

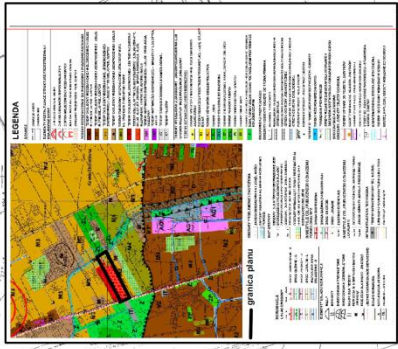


# STRZENIÓWKA

## GMINA NADARZYN

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 CZĘŚCI WSI STRZENIÓWKA W GMINIE NADARZYN  
 ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY XVII/150/2012  
 RADY GMINY NADARZYN Z DNIA 02 LUTEGO 2012R.  
 SKALA 1:1000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NADARZYN



- GRANICA PLANU
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINE ZABUDOWY
- PRZEZNACZENIE TERENÓW
- KDM - TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- KDZ - TEREN DROGI PUBLICZNYCH KLASY ZBIORCZEJ
- MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- UP - TEREN USŁUG PUBLICZNYCH
- STREFY WYMAGAJĄCE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ STANOWISKA OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, WYZNACZONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW OGRANICZĄCYCH:
- GRANICA STREFY BEZPOŚREDNIEGO ZAGROZENIA POWODZIĄ
- GRANICA STREFY O ZŁOŻONYCH WARUNKACH GRUNTOVO - WODNYCH
- OPACZKA INFORMACYJNE:
- ▨ RZĘKA, ŻILINA, WODA

UWAGA:  
 WYKONANIE PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GRANICACH STREFY OCHRONY URBANISTYCZNEJ WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

Sporządził:	Woj Gminy Nadarzyn
Wykonał:	<b>BROL</b> Systemy przestrzenne Śmigajczak 21, 04-867 Warszawa
Temat planu:	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Strzeniówka w gminie Nadarzyn Załącznik Nr 1 do Uchwały XVII/150/2012 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 2 lutego 2012r.
Główny projektant:	mgr inż. Artur Bironowicz, ul. Wł. Reja 30C, główny projektant.
Skala opracowania:	1:1.000
	2010

Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XVI/150/2012  
Rady Gminy Nadarzyn  
z dnia 2 lutego 2012r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Strzeniówka w gminie Nadarzyn**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta, w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr..... z dnia.....		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	09.05.11	Wiktoria Mikułowska	1.Zmiana lokalizacji obsługi komunikacyjnej - realizacja drogi w centralnej części terenu UP (z włączeniem do drogi działki 376/3 oraz uwzględnieniem rekompensaty poprzez powiększenie działki. 376/2 o powierzchnie działki 376/3. 2.Propozycja lokalizacji inwestycji celu publicznego - zbiornika przeciwpowodziowego na działkach 376/2, 374, 371/8 w zamian za działkę zamienną.	376/2, 376/3, 374, 371/8, 375 - (podzielona)	MN, UP		tak		tak	1.Zmiana nieuzasadniona strukturą własności gruntów – droga stanowiąca dojazd do działek w granicach planu została wydzielona geodezyjnie, zmiana jej przebiegu spowodowała by konieczność ponownych podziałów i scaleń geodezyjnych. 2. Propozycja niezgodna z obowiązującym studium. Studium nie przewiduje w tym miejscu zbiornika retencyjnego. Działki 374, 371/8 znajdują się poza obszarem projektu planu

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XVI/150/2012  
Rady Gminy Nadarzyn  
z dnia 2 lutego 2012r.

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 Strzeniówka w gminie Nadarzyn obejmują:
  - 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających drogi publicznej, w tym wybudowanie drogi wraz z uzbrojeniem podziemnym i zielenią;
  - 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg lub poza liniami rozgraniczającymi.

§ 2.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja drogi publicznej oraz usług publicznych (teren oznaczony symbolem UP, KDZ) na terenach przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Strzeniówka w gminie Nadarzyn pod te funkcje oraz budowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, finansowanie oświetlenia ulic znajdujących się na terenie objętym niniejszą uchwałą oraz planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

§ 3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym 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 niewyszczególnionych 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 uchwała się w uchwale budżetowej Rady 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.).

Przewodnicząca Rady Gminy Nadarzyn:  
*Danuta Waclawiak*