

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Gminy Nadarzyn**  
**z dnia ..... 2014 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Młochów - rejon parku.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późn. zm.), w związku Uchwałą Nr LII/485/2010 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 27 października 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Młochów - rejon parku oraz po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn, przyjętego Uchwałą Nr XLII/420/2014 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014r. – Rada Gminy Nadarzyn uchwała, co następuje:

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne.**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Młochów - rejon parku, zwany dalej w treści uchwały „planem”, obejmujący działki ewidencyjne 224 i 226.
2. Granice planu wyznaczono na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będącym jej integralną częścią.
3. Załączniki do Uchwały stanowią również:
  - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - Załącznik nr 2;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania - Załącznik nr 3.

**§ 2.**

1. W planie określa się:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
  - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
  - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
  - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości.

2. W planie określa się również sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów.
3. W planie nie określa się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustaleń dotyczących terenów górniczych, szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na brak ich występowania w granicach planu.

### § 3.

Następujące ustalenia i informacje, zgodnie z zamieszczoną legendą, zostały oznaczone graficznie na rysunku planu:

- 1) granice i linie rozgraniczające:
  - a) granica obszaru objętego planem;
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - c) linie rozgraniczające tereny dróg w sąsiedztwie granic planu;
  - d) numery ewidencyjne działek;
- 2) przeznaczenie terenu – oznaczone na rysunku planu kolorem i identyfikatorem literowym: **U-KR** - usługi kultu religijnego;
- 3) elementy kształtowania kompozycji przestrzennej:
  - a) obszar przestrzeni publicznej;
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - c) istniejąca aleja drzew;
- 4) oznaczenia inne:
  - a) wymiarowanie odległości;
  - b) oznaczenie przyległej do granic obszaru planu drogi z sąsiedniego MPZP;
- 5) oznaczenia planu wynikające z przepisów odrębnych dotyczące ochrony środowiska i przyrody: Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła;
- 6) oznaczenia planu wynikające z przepisów odrębnych dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren wpisany do rejestru zabytków.

### § 4.

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie, wyznaczające tereny o różnych przeznaczeniach lub o różnych zasadach zagospodarowania, w tym tereny komunikacji;
- 2) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie, ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli naziemnych i podziemnych, nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na gruncie w obszarze działki budowlanej, które pozostają niezabudowane i nieutwardzone;
- 5) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię działki zajęta przez budynek; powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię działki; do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
  - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu;
  - b) powierzchni elementów drugorzędnych, w tym schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występow dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
  - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze, w tym altany nie związane trwale z gruntem;

- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne przepisy, poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 7) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym;
  - 8) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Nadarzyn;
2. Inne pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

## **Rozdział II**

### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U-KR.**

#### **§ 5.**

Dla terenu usług kultu religijnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U-KR**, ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: usługi kultu religijnego - budynek kościoła;
- 2) dopuszczalne: zieleń urządzona z obiektami małej architektury, urządzenia budowlane i infrastruktury technicznej, ciągi komunikacyjne, miejsca parkingowe.

#### **§ 6.**

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz sytuowania zabudowy w następujący sposób:
  - a) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
  - b) w odległości co najmniej 5m od górnej krawędzi skarpy rowów otwartych;
- 2) dotyczące rozmieszczania reklam: zakaz lokalizacji;
- 3) dotyczące lokalizowania ogrodzeń:
  - a) w przypadku lokalizowania ogrodzeń nakaz ich sytuowania w liniach rozgraniczających dróg, z dopuszczeniem ich miejscowego wycofania w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (w tym drzew, urządzeń infrastruktury technicznej) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych i wejść pieszych oraz dla podkreślenia reprezentacyjnych przestrzeni;
  - b) nakaz stosowania ogrodzeń dopasowanych do istniejącego ogrodzenia parku pod względem wysokości, formy architektonicznej i zastosowanych materiałów (pełne elementy murowane z cegły ceramicznej z zastosowaniem ażurowych elementów metalowych);
  - c) nakaz stosowania przy powierzchni terenu przejść ekologicznych w formie otworów wielkości nie mniejszej niż 15cmx15cm, w odstępach nie mniejszych niż 10m;
  - d) dopuszcza się lokalizowanie ogrodzeń wzdłuż rowów melioracyjnych otwartych w nieprzekraczalnej odległości 1,5m od górnej krawędzi skarpy rowu.

#### **§ 7.**

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązek ochrony całego obszaru objętego planem ze względu na lokalizację w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody;
- 2) obowiązek ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących w obszarze planu, to znaczy: istniejącej rodzimej wartościowej zieleni wysokiej i niskiej z zastrzeżeniem §12 pkt 7 lit. d), fauny, stosunków wodnych – wód powierzchniowych i podziemnych, ukształtowania terenu, powietrza i klimatu akustycznego w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody;
- 3) nakaz zapewnienia właściwego udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych – zgodnie z §10 pkt 2;

- 4) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody - z wyłączeniem infrastruktury technicznej;
- 5) w przypadku lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody - na etapie wydawania decyzji środowiskowej nakaz wybrania wariantu najbardziej korzystnego dla środowiska;
- 6) zakaz samowolnych zmian poziomu gruntu w stosunku do działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wód opadowych oraz kierunku odpływu ze źródeł, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 7) zakaz odprowadzania ścieków komunalnych do wód powierzchniowych, gruntowych i do gruntu;
- 8) obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami w oparciu o przepisy odrębne, w tym dotyczące ochrony środowiska.

### **§ 8.**

Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) nakaz ochrony obszaru objętego planem jako fragmentu „Zespołu urbanistyczno-architektonicznego założenia pałacowo-parkowego w Młochowie, powiat Pruszków” wpisanego do rejestru zabytków;
- 2) nakaz prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych, zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

### **§ 9.**

1. Ustala się, że cały obszar objęty planem stanowi przestrzeń publiczną.
2. Dla przestrzeni publicznej ustala się:
  - 1) obowiązek ochrony istniejącej zieleni wysokiej i niskiej oraz jej wzbogacenie, z zastosowaniem gatunków dobranych do potrzeb lokalnego ekosystemu;
  - 2) obowiązek nasadzenia zieleni i jej urządzenia w ramach zagospodarowania terenu;
  - 3) obowiązek zapewnienia niezbędnych warunków do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;
  - 4) obowiązek wyposażenia w elementy detalu urbanistycznego, podnoszące jakość użytkową i estetyczną przestrzeni.

### **§ 10.**

Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynku kościoła – nie więcej niż 17m;
  - b) dla dominanty w postaci wieży kościoła lub dzwonnicy, o powierzchni zabudowy stanowiącej nie więcej niż 15% powierzchni zabudowy budynku kościoła - nie więcej niż 22m;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – nie mniej niż 50% zagospodarowanej jako zieleni urządzonej;
- 3) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – nie więcej niż 50%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – nie więcej niż 0,4 i nie mniej niż – 0,01;
- 5) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów; nakaz zastosowania materiałów charakterystycznych dla historycznych obiektów zlokalizowanych w parku, w tym tynku, cegły ceramicznej i blachy cynkowej w kolorach naturalnych;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowych głównej bryły budynku: od 30° do 45°; dopuszcza się zastosowanie dachów o innej geometrii: o dowolnym nachyleniu połaci dachowych, w postaci kopuł lub powierzchni sferycznych na fragmentach bryły budynku, w tym dla dominanty, przybudówek, części eksponowanych;

- 7) nakaz lokalizacji budynku kościoła w sposób zharmonizowany z historycznym założeniem pałacowo-parkowym zespołu urbanistyczno-architektonicznego;
- 8) nakaz zastosowania ujednoczonych materiałów posadzek placów i ciągów komunikacyjnych, ujednoczonych elementów małej architektury, w tym ławek, elementów oświetlenia oraz zagospodarowania zieleni - w sposób zharmonizowany z zagospodarowaniem zespołu urbanistyczno-architektonicznego założenia pałacowo-parkowego;
- 9) obsługa komunikacyjna z terenów położonych poza obszarem planu: z drogi publicznej klasy zbiorczej wzdłuż wschodniej granicy planu oraz z ciągu pieszo-jezdnego na terenie parku od strony północnej – ul. Markiewicza;
- 10) lokalizacja miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej według następujących minimalnych wskaźników parkingowych: 10 miejsc parkingowych na 40 użytkowników.

### **§ 11.**

Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: możliwość scalania i podziałów działek, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami, z zachowaniem następujących zasad:

- 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki dla usług - nie mniej niż 3000m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki dla usług – nie mniej niż 35m;
- 3) kąt położenia granic działki do linii rozgraniczających dróg - od 75° do 125°.

### **§ 12.**

Ustala się następujące zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się sytuowanie systemów infrastruktury technicznej w obszarze objętym planem, w przypadku braku możliwości lokalizacji w miejscach dostępnych dla służb eksploatacyjnych zarządców sieci, na terenach gminnych lub Skarbu Państwa.
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) nakaz zaopatrzenia w wodę w oparciu o rozbudowę istniejącej lokalnej sieci wodociągowej, w tym w oparciu o rozbudowę istniejącej sieci zlokalizowanej w granicach planu;
  - b) nakaz zapewnienia możliwości prowadzenia działań ratowniczych przez jednostki straży pożarnej tj. zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:
  - a) nakaz objęcia obszaru objętego planem lokalnym systemem kanalizacji w układzie rozdzielczym;
  - b) nakaz podłączenia do istniejącej lokalnej sieci kanalizacyjnej, w tym w oparciu o rozbudowę istniejącej sieci zlokalizowanej w granicach planu;
  - c) zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków deszczowych: nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych oraz z ciągów komunikacyjnych i parkingów – po ich podczyszczeniu przed włączeniem - do zbiorników akumulacyjno – odparowywanych lub do rowów melioracyjnych, docelowo do kanalizacji deszczowej;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
  - a) możliwość wykorzystania sieci gazowej, elektroenergetycznej, paliw płynnych (w tym olei niskosiarkowych) najmniej szkodliwych dla środowiska lub odnawialnych źródeł energii oraz energii słonecznej jako źródła zaopatrzenia w ciepło;
  - b) zakaz stosowania systemów grzewczych, opartych o paliwa stałe nieodnawialne;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) możliwość gazyfikacji, w tym w oparciu o rozbudowę istniejącej sieci gazowej zlokalizowanej poza granicami planu od strony północnej;
  - b) nakaz spełnienia warunków technicznych zgodnych z właściwymi przepisami odrębnymi dotyczącymi sieci gazowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) nakaz zasilania w energię elektryczną w oparciu o rozbudowę istniejących sieci energetycznych napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia, w tym z wykorzystaniem sieci zlokalizowanych w granicach planu;
  - b) możliwość zachowania istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych z dopuszczeniem ich modernizacji i rozbudowy, na warunkach nie powodujących zwiększenia uciążliwości dla otoczenia;
  - c) nakaz przebudowy urządzeń elektroenergetycznych kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi prawa energetycznego;
  - d) możliwość skracania wysokości lub usuwania drzew i krzewów pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi w obszarach chronionych;
  - e) zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych na terenie objętym planem;
- 8) w zakresie systemu telekomunikacyjnego:
- a) możliwość przyłączania nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące i projektowane linie telekomunikacyjne, w tym z wykorzystaniem istniejącej sieci zlokalizowanej poza planem wzdłuż jego wschodniej granicy;
  - b) możliwość sytuowania stacji bazowych i masztów telefonii cyfrowej w dostosowaniu do wymogów ochrony zabytkowego charakteru parku;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami: nakaz spełnienia warunków zgodnych z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Nadarzyn.

### **§ 13.**

Zabrania się lokalizowania obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją kubaturowej inwestycji docelowej. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa pod warunkiem likwidacji obiektu tymczasowego z chwilą zawiadomienia właściwego organu o zakończeniu budowy lub od złożenia wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie inwestycji docelowej.

### **§ 14.**

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, w wysokości 1% dla terenu **U-KR**.

### **§ 15.**

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Młochów i ZDZ Młochów w Gminie Nadarzyn”, uchwalonego Uchwałą Nr XVIII/386/2003 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 29 grudnia 2003r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 26 lutego 2004r. Nr 40, poz. 1174.

### **§ 16.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nadarzyn.

### **§ 17.**

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