

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Gminy Nadarzyn**

z dnia .....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla Obszarów Nr I-II we wsi Kajetany w Gminie Nadarzyn**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XLVII.607.2021 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 15 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Obszarów Nr I-II we wsi Kajetany w Gminie Nadarzyn oraz stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn, przyjętego Uchwałą Nr XLII/420/14 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014 r., zmienionego Uchwałą Nr XXI.262.2016 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 31 sierpnia 2016 r. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Obszarów Nr I-II we wsi Kajetany w Gminie Nadarzyn, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje dwa obszary, których granice wyznaczają:

- 1) obszar Nr I – granice działek nr ew. 163/6 i 163/7 obr. Kajetany;
- 2) obszar Nr II – granice działek nr ew. 161, 162/3 i 162/4 obr. Kajetany.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunki planu w skali 1:1 000, stanowiące:
  - a) załącznik nr 1 – dla obszaru Nr I,
  - b) załącznik nr 2 – dla obszaru Nr II;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 4;
- 4) dane przestrzenne obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, stanowiące załącznik nr 5.

**§ 2.1.** W planie ustala 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) 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, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;
- 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego;
- 12) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar objęty planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu i określoną ustaleniami tekstu planu linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu; linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków wysuniętych poza obrys nie więcej niż 2 m, schodów prowadzących do budynków, pochylni i podjazdów dla niepełnosprawnych, o ile nie wykraczają poza granicę obszaru objętego planem;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu linią rozgraniczającą fragment obszaru planu, dla którego ustalono przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, symbol literowy określa przeznaczenie terenu, a cyfra kolejny numer terenu;
- 4) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo udział terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 5) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych usytuowanych w budynkach o innej funkcji;
- 6) **wiacie** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, niebędący budynkiem, składający się z konstrukcji wspartej na słupach, dachu i przegród budowlanych; co najmniej jedna strona

(bok) wiaty nie może być wydzielona z przestrzeni przegrodami budowlanymi, przy czym drzwi lub wrota wiaty uznaje się za przegrodę budowlaną;

- 7) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych z udziałem nie mniejszym niż 60% gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia.

§ 4. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie ustalenia zawarte w Rozdziale 1, Rozdziale 2 i Rozdziale 4 uchwały oraz odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 uchwały.

§ 5.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie odległości podane w metrach;
- 5) strefa zieleni izolacyjnej;
- 6) przeznaczenie terenów – oznaczenie cyfrowo-literowe identyfikujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi.

2. Pozostałe, niewymienione w ust. 1, oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru**

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1.MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1.MNU**;
- 3) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1.KDZ**;
- 4) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1.KDD**.

§ 7. **Zasady ochrony, kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu**:

- 1) ustala się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
  - a) 10 m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDZ (ul. Rolna);
  - b) 10 m od linii rozgraniczającej od strony drogi zbiorczej, położonej poza granicą obszaru objętego planem, oznaczonej na rysunku planu symbolem informacyjnym [*KUZ – ul. Klonowa*],
  - c) 6 m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDD (ul. Orla),
  - d) 6 m od linii rozgraniczającej od strony drogi klasy dojazdowej, położonej poza granicą obszaru objętego planem, oznaczonej na rysunku planu symbolem informacyjnym [*KUD – ul. Orla*];
- 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie

- z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 4) przepisu pkt 3 nie stosuje się w przypadku:
    - a) wydzielenia działki budowlanej, na której będzie zlokalizowana wyłącznie sieć, obiekt oraz urządzenie infrastruktury technicznej,
    - b) wydzielenia drogi wewnętrznej, o której mowa w par. 10 pkt 3;
  - 5) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:
    - a) utrzymanie jednakowej lub podobnej kolorystyki pokryć dachowych dla wszystkich obiektów na działce budowlanej z zastosowaniem na dachach spadzistych pokryć w tonacji czerwieni, brązu, szarości lub grafitu,
    - b) ustalenie, o którym mowa w lit. a nie dotyczy dachów z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację,
    - c) kolorystykę elewacji zewnętrznych o niskim nasyceniu barw albo naturalną kolorystykę wynikającą ze stosowania na elewacji materiałów takich jak: drewno, cegła, kamień, szkło, blacha.

#### **§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) w granicach obszaru objętego planem zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) uciążliwość prowadzonej działalności, rozumiana jako emisja substancji lub energii o wartościach przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, musi zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 3) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 4) w granicach obszaru objętego planem znajdują się podziemne urządzenia melioracji wodnych – drenowania, dla których dopuszcza się przebudowę, zmianę przebiegu lub likwidację drenowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 5) dla rowów nie oznaczonych na rysunku planu dopuszcza się:
  - a) przebudowę, zmianę przebiegu lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
  - b) przebudowę polegającą na wykonaniu przepustu lub innego przekroju zamkniętego zgodnie z przepisami odrębnymi zakresu prawa wodnego,
  - c) realizację przejść i przejazdów;
- 6) ustala się klasyfikację terenów pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:
  - a) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MN jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MNU jako terenów mieszkaniowo-usługowych.

#### **§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

- 1) nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) w zakresie parametrów działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami ustala się:
  - a) minimalne powierzchnie działek jak dla nowo wydzielonych działek budowlanych, które zostały określone w Rozdziale 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów,
  - b) szerokość frontu działki na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN i MNU, nie mniejszą niż:

- 20 m – dla zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej realizowanej na jednej działce budowlanej,
  - 18 m – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej,
  - 12 m – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
  - 9 m – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego  $70^0$ - $110^0$ ;
- 3) dopuszcza się uzyskiwanie, w wyniku scalania i podziału nieruchomości działek o parametrach mniejszych niż ustalone w pkt 2 wyłącznie pod obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne, o których mowa w par. 10 pkt 3.

#### **§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) zewnętrzne powiązania komunikacyjne obszaru objętego ustaleniami planu zapewniają:
  - a) na obszarze Nr I – droga publiczna klasy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem 1.KDZ (ul. Rolna),
  - b) na obszarze Nr II – droga zbiorcza, położona poza granicą obszaru objętego planem, oznaczona na rysunku planu symbolem informacyjnym [*KUZ – ul. Klonowa*] oraz droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczona na rysunku planu symbolem 1.KDD (ul. Orla) oraz symbolem informacyjnym [*KUD – ul. Orla*];
- 2) obsługę w zakresie komunikacji dla przyległych terenów zapewniają drogi wymienione w pkt 1;
- 3) dopuszcza się realizację w granicach obszaru objętego planem dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, zapewniających uzupełniającą obsługę w zakresie komunikacji dla nowo wydzielonych działek budowlanych o szerokości nie mniejszej niż 8 m;
- 4) na skrzyżowaniach dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 3, z drogami wewnętrznymi lub drogami publicznymi ustala się realizację narożnych ścież o wymiarach nie mniejszych niż 5 m x 5 m;
- 5) w przypadku wydzielenia nieprzelotowej drogi wewnętrznej, o której mowa w pkt 3, o długości większej niż 60 m na końcu drogi należy wydzielić plac do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m;
- 6) stanowiska postojowe należy realizować na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, w liczbie wynikającej z następujących wskaźników:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny i na każdy lokal usługowy,
  - b) dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych w budynku zamieszkania zbiorowego – nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na 1 pomieszczenie mieszkalne,
  - c) dla usług handlu – nie mniej niż 3 stanowiska postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - d) dla usług handlu hurtowego – nie mniej niż 0,5 stanowiska postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - e) dla usług biurowo-administracyjnych – nie mniej niż 2,5 stanowiska postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - f) dla usług zdrowia – nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, w tym nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na 1 gabinet,
  - g) dla usług oświaty – nie mniej niż 5 stanowisk postojowych na 10 stanowisk pracy,
  - h) dla usług gastronomicznych – nie mniej niż 35 stanowisk postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,

- i) dla usług sportu i rekreacji – nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na 10 użytkowników jednocześnie,
  - j) dla usług nie wymienionych w pkt c-i nie mniej niż 3 stanowiska postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - k) dla magazynów – nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na 1 stanowisko pracy;
- 7) nakazuje się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

#### **§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować:
  - a) w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg dopuszcza się możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele;
- 2) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę oraz rozbudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
  - a) docelowo zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
  - b) do czasu podłączenia do sieci wodociągowej dopuszczenie lokalizacji indywidualnych ujęć wody,
  - c) przekrój przewodów sieci wodociągowej nie mniejszy niż  $\varnothing$  32 mm,
  - d) zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych** ustala się:
  - a) docelowo odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacyjnej,
  - b) w razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszczenie tymczasowego gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenie działki budowlanej lub budowę przydomowej oczyszczalni ścieków,
  - c) przekrój przewodów sieci kanalizacyjnej nie mniejszy niż  $\varnothing$  32 mm,
  - d) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) w zakresie **gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi** ustala się:
  - a) obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych, istniejących rowów lub do systemu kanalizacji deszczowej,
  - b) przekrój przewodów sieci kanalizacji deszczowej nie mniejszy niż  $\varnothing$  32 mm,
  - c) możliwość wykorzystania, gromadzonych w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;
- 6) w zakresie **zasilania w energię elektryczną** ustala się:
  - a) zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
  - b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń kogeneracji oraz wykorzystania odnawialnych źródeł energii na potrzeby wytwarzania energii elektrycznej,
  - c) zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł:
    - zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji,
    - dopuszczenie lokalizacji urządzeń innych niż wolnostojące wytwarzających energię z odnawialnych źródeł na całym obszarze objętym planem,

- dopuszczenie lokalizacji wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW na całym obszarze objętym planem;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
  - a) zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej,
  - b) dopuszcza się wykorzystanie gazu w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracyjnych,
  - c) przekrój przewodów sieci gazowej nie mniejszy niż  $\varnothing$  32 mm;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
  - a) zaopatrzenie z indywidualnych lub lokalnych źródeł ciepła przy zastosowaniu paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji oraz energii elektrycznej lub projektowanej sieci ciepłowniczej,
  - b) przekrój przewodów sieci ciepłowniczej nie mniejszy niż  $\varnothing$  32 mm,
  - c) dopuszczenie korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów,
  - d) dopuszczenie lokalizacji urządzeń kogeneracji oraz wykorzystanie odnawialnych źródeł energii na potrzeby wytwarzania energii cieplnej;
- 9) w zakresie **łączności publicznej** ustala się możliwość realizacji sieci, obiektów i urządzeń łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska;
- 10) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się gromadzenie i selekcję odpadów na nieruchomości w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – ustala się możliwość użytkowania terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

**§ 13. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego** – plan wyznacza tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

- 1) o znaczeniu gminnym – teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1.KDD (ul. Orla);
- 2) o znaczeniu powiatowym – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1.KDZ (ul. Rolna).

**§ 14. Ustalenia dotyczące wysokości stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu** – ustala się stawkę w wysokości 30%.

### **Rozdział 3** **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 15. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące, w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej,
  - b) dopuszczalna lokalizacja jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,

- c) dopuszczalna lokalizacja nie więcej niż 8 budynków w jednym ciągu zabudowy szeregowej,
  - d) dopuszczalne wolno stojące garaże i budynki gospodarcze o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m<sup>2</sup>,
  - e) dopuszczalne wiaty o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m<sup>2</sup>,
  - f) dopuszczalne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł zgodnie z ustaleniami zawartymi w par. 11 pkt 6 lit. c,
  - g) dopuszczalne parkingi i drogi wewnętrzne;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 50%,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40%,
  - c) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 1,2,
  - e) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
  - f) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z par. 7 pkt 5;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż:
- a) 1 000 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej,
  - b) 500 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
  - c) 250 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej.

**§ 16. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa usługowa;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) dopuszczalna lokalizacja budynków zamieszkania zbiorowego,
  - b) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej,
  - c) dopuszczalna lokalizacja jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
  - d) budynki usługowe wolno stojące lub wydzielony lokal usługowy w budynku mieszkalnym,
  - e) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wydzielonego lokalu usług handlu w budynku mieszkalnym nie większa niż 100 m<sup>2</sup>,
  - f) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wolno stojących usług handlu nie większa niż 500 m<sup>2</sup>,
  - g) dopuszczalne magazyny lub place składowe z wyjątkiem magazynów lub placów składowych dla handlu hurtowego o powierzchni zabudowy większej niż 800 m<sup>2</sup>,
  - h) dopuszczalne wolno stojące garaże i budynki gospodarcze o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m<sup>2</sup>,
  - i) dopuszczalne wiaty o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m<sup>2</sup>,



- j) dopuszczalne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł zgodnie z ustaleniami zawartymi w par. 11 pkt 6 lit. c,
  - k) dopuszczalne parkingi i drogi wewnętrzne,
  - l) wyznaczono na rysunku planu strefę zieleni izolacyjnej, w granicach której obowiązuje:
    - zagospodarowanie zielenią izolacyjną,
    - dopuszczenie przerwania ciągłości zieleni izolacyjnej przez dojazdy i dojścia oraz lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
    - zakaz realizacji miejsc postojowych dla samochodów;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 50%,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40%,
  - e) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
  - f) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 1,0,
  - g) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
  - h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z par. 7 pkt 5;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż:
- a) 1 000 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej,
  - b) 500 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
  - c) 3 000 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej,
  - d) 3 000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej realizowanej na jednej działce budowlanej.

**§ 17. Dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) dopuszczalna lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

Lp.	Symbol terenu	Nazwa drogi – informacja	Projektowana szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających w granicach planu	Informacje
1.	1.KDZ	ul. Rolna	2 m zgodnie z rysunkiem planu	poszerzenie drogi powiatowej

**§ 18. Dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) dopuszczalna lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

Lp.	Symbol terenu	Nazwa drogi – informacja	Projektowana szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających w granicach planu	Informacje
1.	1.KDD	ul. Orla	2 m zgodnie z rysunkiem planu	poszerzenie drogi gminnej

#### **Rozdział 4 Przepisy końcowe**

**§ 19.** Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kajetany w gminie Nadarzyn uchwalonego Uchwałą Nr XLVIII 491/2002 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 13 września 2002 r. zmienionego Uchwałą Nr XXVII/213/2008 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 24 września 2008 r.

**§ 20.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nadarzyn.

**§ 21.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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