

**UCHWAŁA Nr .....2024  
RADY GMINY NADARZYN  
z dnia ..... 2024 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla działek nr ew. 152/23 i 152/24 we wsi Kajetany w Gminie Nadarzyn**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 609, 721) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.<sup>1</sup>), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), w związku z Uchwałą Nr XLIV.531.2018 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 23 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 152/15 we wsi Kajetany w Gminie Nadarzyn, stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ew. 152/23 i 152/24 we wsi Kajetany w Gminie Nadarzyn 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. oraz Uchwałą Nr LXVII.874.2023 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 1 marca 2023 r., Rada Gminy Nadarzyn uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ew. 152/23 i 152/24 (powstałych z podziału działki ew. nr 152/15) we wsi Kajetany w Gminie Nadarzyn, zwany dalej planem, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego – stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 3;
- 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 4.

§ 2. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

---

<sup>1</sup> Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) wymiary w metrach;
  - 5) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem terenu.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. Ilekcioć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **minimalnej szerokości frontu działki** – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi, z której następuje główny wjazd na działkę, liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą drogi;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu i określoną ustaleniami tekstu planu linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość ścian budynku od linii rozgraniczającej terenu, przy czym linia ta nie dotyczy:
  - a) balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, wysuniętych poza obrys nie więcej niż 2 m, schodów prowadzących do budynku, pochylni i podjazdów dla niepełnosprawnych, o ile nie wykraczają poza granicę obszaru objętego planem,
  - b) obiektów do czasowego gromadzenia odpadów,
  - c) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony literowym symbolem terenu;
- 4) **wiacie** – należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, posiada dach podparty słupami, a nie posiada ścian.

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony symbolem **MN**.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dla zabudowy ustala się kolorystykę i formę elewacji:
  - a) kolorystyka ścian tynkowanych w barwach stonowanych w odcieniach białego, kremowego, beżu, szarości, zieleni oliwkowej oraz zgaszonej żółci,
  - b) kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru, przy czym w zabudowie istniejącej należy przyjąć kolorystykę dominującą na działce budowlanej,
  - c) zakazuje się stosowania na elewacjach blach trapezowych i falistych,
  - d) dopuszcza się stosowanie na elewacjach materiałów takich jak: drewno lub jego imitacja w naturalnych kolorach drewna, cegła klinkierowa lub licowa, kamień, szkło, blacha płaska, okładziny ceramiczne;
- 2) dla zabudowy w zakresie dachów ustala się:
  - a) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,
  - b) pokrycie dachów – dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub

grafitowym, lub czarnym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich do 12°,

- c) ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich do 12°,
- d) dla zabudowy w formie bliźniaczej ustala się tożsamy rodzaj i kolor pokrycia dachowego dla obu budynków (segmentów),
- e) poziom górnej krawędzi elewacji frontowej przy dachach płaskich, a przy dachach stromych poziom kalenicy głównych połaci dachu musi być tożsamy dla obu budynków w zabudowie bliźniaczej (segmentów);
- f) ustalenia lit. b i c nie dotyczą dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację,
- g) dopuszcza się stosowanie na dachach rozwiązań technicznych wytwarzających energię elektryczną z promieniowania słonecznego z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.

**§ 6.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia,
  - c) usług konfliktowych w stosunku do zabudowy mieszkaniowej oraz usług stwarzających zagrożenie dla zdrowia ludzi, w tym składowisk opału i odpadów oraz handlu hurtowego;
- 2) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. dla terenu oznaczonego symbolem MN dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
  - a) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - b) realizację zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;
- 5) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej, wyłącznie jako infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) zakazuje się lokalizacji urządzeń stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych oraz innych tożsamyh urządzeń.

§ 7. Ustala się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu poprzez określenie:

- 1) maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy zgodnie z § 14;
- 2) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z § 14;
- 3) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy zgodnie z § 14;
- 4) maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z § 14;
- 5) maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych zgodnie z § 14;
- 6) minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 10;
- 7) linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 14;
- 8) rodzaju, kolorystyki i spadku dachu zgodnie z § 5 pkt 2;
- 9) kolorystyki i typów elewacji zgodnie z § 5 pkt 1.

§ 8. Na obszarach występowania urządzeń melioracji wodnych wskazanych na rysunku planu znajdują się sieci drenarskie ujęte w ewidencji melioracji wodnych, zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

§ 9 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 13 m;
- 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę – od 45° do 135°.

2. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie ustala się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) zewnętrzne powiązania komunikacyjne oraz obsługę komunikacyjną terenu zapewnia droga publiczna klasy dojazdowej położona poza granicami planu oznaczona symbolem informacyjnym – ulica Gołębia [KUD];
  - 2) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.
2. Dla potrzeb obsługi komunikacyjnej obiektów budowlanych dopuszczonych niniejszym planem należy zapewnić miejsca do parkowania samochodów osobowych (stanowiska postojowe) według następujących wskaźników:
- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny;
  - 2) dla usług handlu minimum 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego;
  - 3) dla usług biurowo - administracyjnych minimum 25 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego;
  - 4) dla usług finansowych minimum 4 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej lokalu użytkowego;

- 5) dla usług zdrowia minimum 2 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej lokalu użytkowego i minimum 2 miejsca na 1 gabinet lekarski;
- 6) dla usług oświaty minimum 5 miejsc do parkowania na 10 zatrudnionych (stałych stanowisk pracy);
- 7) dla usług kultury minimum 2 miejsca do parkowania na 10 użytkowników jednocześnie;
- 8) dla usług gastronomicznych minimum 35 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumpcyjnych;
- 9) dla usług sportu i rekreacji minimum 2 miejsca do parkowania na 10 użytkowników jednocześnie;
- 10) dla pozostałych usług minimum 5 miejsc do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego.

3. Realizacja miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
  - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - b) nowo realizowana wodociągowa sieć rozdzielcza o minimalnej średnicy 32 mm,
  - c) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
  - a) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków poza obszarem planu,
  - b) nowo realizowane przewody sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy 50 mm;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
  - a) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej, do ziemi, do zbiorników retencyjnych lub dołów chłonnych w granicach własnej działki, lub do rowów odwadniających na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
  - b) nowo realizowane przewody sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy 32 mm,
  - c) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w gaz:
  - a) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci istniejących i projektowanych,
  - b) nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy 32 mm,
  - c) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny;
- 5) zaopatrzenie w ciepło:
  - a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych energią elektryczną lub z urządzeń o niskiej emisji zanieczyszczeń lub z odnawialnych źródeł energii z wykorzystaniem promieniowania słonecznego lub ciepła Ziemi, o mocy zainstalowanej do 100 kW,

- b) ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia,
  - b) realizacja nowych sieci średniego i niskiego napięcia oraz przyłączy elektroenergetycznych wyłącznie jako sieci podziemne,
  - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł, z wykorzystaniem promieniowania słonecznego lub ciepła Ziemi, o mocy zainstalowanej do 100 kW,
  - d) realizacja stacji transformatorowych na warunkach określonych w pkt 8;
- 7) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:
  - a) ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych,
  - b) dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej ustala się realizację na warunkach określonych w § 6 pkt 5;
- 8) na obszarze planu dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania gminy lub na potrzeby obsługi terenu, z wyłączeniem obiektów i sieci infrastruktury elektroenergetycznej wysokich napięć, gazowej wysokiego ciśnienia, ropociągów, itp., pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych następujących warunków:
  - a) maksymalna wysokość obiektów – 4 m,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 25 m<sup>2</sup>.

2. W zakresie gospodarki odpadami ustala się - zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

- 1) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 2) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 13. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości – 5%.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,
  - b) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

- c) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
  - d) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych o maksymalnej, łącznej powierzchni zabudowy 100 m<sup>2</sup>,
  - e) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wyodrębnionego lokalu usług handlu w budynku mieszkalnym jednorodzinnym nie większa niż 100 m<sup>2</sup>,
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
  - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,
  - i) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,02,
  - j) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6,
  - k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne – 3,
    - budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,
  - l) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne – 12 m,
    - pozostałe budynki i budowle – 6 m,
  - m) kolorystyka i forma elewacji zgodnie z § 5 pkt 1 planu,
  - n) dachy zgodnie z § 5 pkt 2 planu;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 10;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11.

**§ 15. 1.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nadarzyn.

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

3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Nadarzyn.

4. W granicach planu zgodnie z przepisami odrębnymi traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kajetany w gminie Nadarzyn – Uchwała Nr XLVIII/491/2002 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 13 września 2002 r., zmieniona Uchwałą Nr XXVII/213/2008 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 24 września 2008 r.

**Rozstrzygnięcie**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu**  
**zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ew. 152/23 i 152/24 we wsi Kajetany w**  
**Gminie Nadarzyn**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.<sup>2</sup>), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), Rada Gminy Nadarzyn rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.<sup>3</sup>), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), Wójt Gminy Nadarzyn ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń, a także zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094, z późn. zm.<sup>4</sup>) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Nadarzyn o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ew. 152/23 i 152/24 we wsi Kajetany w Gminie Nadarzyn.

2. Termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony w dniach od 7 marca 2024 r. do 29 marca 2024 r., w dniu 18 marca 2024 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

3. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 15 kwietnia 2024 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu.

§ 2. Ze względu na to, iż nie złożono uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ew. 152/23 i 152/24 we wsi Kajetany w Gminie Nadarzyn, nie zachodzi konieczność rozstrzygania o sposobie rozpatrzenia uwag.

---

<sup>2</sup> Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739

<sup>3</sup> Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739

<sup>4</sup> Dz. U. z 2023 r. poz. 1113, 1501, 1506, 1688, 1719, 1890, 1906, 2029



## **Rozstrzygnięcie**

### **o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.<sup>5</sup>), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ew. 152/23 i 152/24 we wsi Kajetany w Gminie Nadarzyn, Rada Gminy Nadarzyn postanawia:

**§ 1.** 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty (mieszkańców) stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 609, 721) zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują wodociągi i zaopatrzenie w wodę, kanalizację, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych, utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

2. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r., poz. 725), ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2023 r., poz. 1605, 1720, 2274), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r., poz. 679), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r., poz. 54), ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 r., poz. 757) oraz ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r., poz. 266).

3. Sposób realizacji ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy określają uchwalane przez Radę Gminy Nadarzyn strategie, plany i programy.

**§ 2.** 1. Zadania w zakresie ww. inwestycji finansowane będą ze środków własnych budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych (m.in. fundusze unijne, dotacje, pożyczki i kredyty, środki z funduszy celowych oraz obligacje komunalne), w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

2. Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r., poz. 1270, z późn. zm.<sup>6</sup>).

3. Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą uchwalane w Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Nadarzyn.

<sup>5</sup> Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739

<sup>6</sup> Dz. U. z 2023 r. poz. 1273, 1407, 1429, 1641, 1693, 1872

Załącznik Nr 4  
do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Nadarzyn  
z dnia ..... 2024 roku

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy  
z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym  
(t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739)  
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

**UZASADNIENIE**  
**do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**dla działek nr ew. 152/23 i 152/24 we wsi Kajetany w Gminie Nadarzyn**

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy Nadarzyn w dniu 23 maja 2018 r. podjęła Uchwałę Nr XLIV.531.2018 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 152/15 we wsi Kajetany w Gminie Nadarzyn.

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 0,1 ha, stanowiący działki ew. o nr 152/23 i 152/24 powstałe z podziału działki ew. nr 152/15, zlokalizowany przy ul. Gołębiej we wsi Kajetany, w centralnej części gminy Nadarzyn. Teren ten jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Kajetany w gminie Nadarzyn – Uchwałą Nr XLVIII/491/2002 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 13 września 2002 roku. W ww. planie miejscowym jest to teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn przyjętym Uchwałą Nr XLII/420/2014 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014 r., zmienionym uchwałą Rady Gminy Nadarzyn Nr XXI.262.2016 z dnia 31 sierpnia 2016 r. oraz Uchwałą Nr LXVII.874.2023 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 1 marca 2023 r., obszar położony jest w granicach terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – symbol M-2.

Przedmiotowy projekt planu uwzględnia i dostosowuje przeznaczenie obszaru opracowania do aktualnej polityki przestrzennej gminy wyrażonej w ww. Studium.

Mając na względzie powyższe, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza się, że przewidywane rozwiązania nie naruszają ustaleń studium.

Na potrzeby sporządzanego planu przeprowadzono wizję terenu objętego opracowaniem, inwentaryzację fotograficzną stanu istniejącego, przeanalizowano stan własności oraz poddano ocenie istniejące uwarunkowania, w tym ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe.

Przedmiotem ustaleń planu stosownie do uwarunkowań obszaru opracowania są następujące elementy:

- 1) przeznaczenia 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 oraz kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

9) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki, dobra kultury współczesnej, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych. W przyjętym uchwałą nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. audycie krajobrazowym dla województwa mazowieckiego, obszar opracowania znajduje się w krajobrazie podmiejskim i osadniczym - miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim (kod krajobrazu - 14-318.76-085). Dla ww. krajobrazu w audycie określono szereg wniosków i rekomendacji, które zostały uwzględnione w planie stosownie do jego zakresu i specyfiki obszaru. Obszar objęty planem nie znajduje się w granicach krajobrazów priorytetowych. Nie występują także obszary przestrzeni publicznych, ani tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym lub tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

W planie wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszczając realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie wolno stojącej lub bliźniaczej.

Sporządzenie projektu planu zostało poprzedzone analizami stanu istniejącego zagospodarowania, stopnia wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną, oceną walorów architektonicznych i krajobrazowych, przeanalizowano także występowanie obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. Przeprowadzono analizę własności, aktualnego stanu prawnego nieruchomości objętych planem oraz potrzeb dysponentów terenu. Ponadto zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego oraz rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wnioski z powyższych analiz oraz zdefiniowane potrzeby mają swoje odzwierciedlenie w planie w postaci wskazanego układu funkcjonalnego oraz zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy. Ustalając przeznaczenie terenu Wójt Gminy Nadarzyn ważył interes publiczny i prywatny, w tym zgłaszane wnioski i uwagi. Sposób rozpatrzenia wniosków i uwag ma swoje odzwierciedlenie w dokumentach proceduralnych oraz załącznikach do uchwały. Plan uwzględnia wymogi art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), przez co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy.

W ramach przeprowadzonej procedury sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu, w której przeanalizowano sposób uwzględnienia wymagań ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego, ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia i zawarto ocenę zasadności przyjętych rozwiązań wraz z ewentualnymi skutkami. W prognozie skutków finansowych uchwalenia planu przedstawiono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz realizacji inwestycji celu publicznego wraz z oceną ich wpływu na finanse Gminy, przy uwzględnieniu walorów ekonomicznych przestrzeni i stanu własności i władania nieruchomościami.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.) procedurę formalno-prawną, w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), z uwzględnieniem ustawy z dnia 3

października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094, z późn. zm.). Obwieszczenia, zawiadomienia oraz dokumenty z poszczególnych etapów procedury w stosownym zakresie były zamieszczane na stronie internetowej Urzędu Gminy Nadarzyn.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej udostępniony był do opiniowania i uzgadniania właściwym organom i instytucjom.

W dniach od 7 marca 2024 r. do 29 marca 2024 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 18 marca 2024 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

W związku z przyjęciem uchwałą nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego projekt planu ponownie uzgodniono z Zarządem Województwa Mazowieckiego.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094, z późn. zm.). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Rada Gminy Nadarzyn podjęła w dniu 28 stycznia 2009 roku Uchwałę Nr XXXI/270/2009 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn. W Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Nadarzyn w okresie od października 2000 r. do grudnia 2008 r. stwierdzono, że plany miejscowe sporządzone w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są aktualne i mogą ulegać zmianie tylko w miarę potrzeb.

W związku z powyższym uchwalenie przedmiotowego planu należy uznać za zasadne.

Z przeprowadzonej analizy ekonomicznej wynika, że uchwalenie planu będzie miało ograniczony wpływ na dochody i wydatki Gminy Nadarzyn, z uwagi na fakt, że obszar opracowania jest już zabudowany zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie.

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy, określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.