

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Kostowiec i Rozalin w Gminie Nadarzyn**
ETAP – wyłożenie do publicznego wglądu

**Uchwała Nr
Rady Gminy Nadarzyn**

z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Kostowiec i Rozalin 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 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 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 późn. zm.) oraz na podstawie uchwały Nr XLVII.608.2021 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 15 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kostowiec i Rozalin 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. i Uchwałą Nr LXVII.874.2023 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 1 marca 2023 r. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Kostowiec i Rozalin w Gminie Nadarzyn, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1 000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, 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. 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość

Wyłożenie do publicznego wglądu od 18 września 2025 r. do 10 października 2025 r.
Składanie uwag do 27 października 2025 r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Kostowiec i Rozalin w Gminie Nadarzyn
ETAP – wyłożenie do publicznego wglądu

- zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;
 - 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego;
 - 14) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania 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:
 - a) przebudowy, nadbudowy, remontu, zmiany sposobu użytkowania i izolacji cieplnej budynków istniejących,
 - b) 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) **teren** – 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) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu pod funkcje (klasy), których udział w zagospodarowaniu lub zabudowie jest jedyny lub przeważający na działce budowlanej; w przypadku ustalenia przeznaczenia terenu pod więcej niż jedną funkcję (klasę) dopuszcza się możliwość realizacji tych funkcji (klas) łącznie lub zamiennie;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie pod funkcje (klasy) zagospodarowania lub zabudowy, które uzupełniają przeznaczenie terenu;

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Kostowiec i Rozalin w Gminie Nadarzyn
ETAP – wyłożenie do publicznego wglądu

- 6) **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;
- 7) **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.

§ 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) strefa ochrony konserwatorskiej;
- 5) granice stref ochrony sanitarnej od terenu cmentarza czynnego wyznaczone w odległości 50 i 150 m;
- 6) wymiarowanie odległości podane w metrach;
- 7) strefa ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 8) strefa zieleni;
- 9) przeznaczenie terenów – oznaczenie cyfrowo-literowe identyfikujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi.

2. Pozostałe, niewymienione w ust. 1, oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi lub wskazują granice obszarów ustanowionych odrębnymi aktami prawnymi.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN-U**;
- 3) teren usług sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki, oznaczony na rysunku planu symbolem **US-UK**;
- 4) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 5) teren drogi ekspresowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDS**;
- 6) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 7) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 8) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**;
- 9) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem **KOP**;
- 10) teren oczyszczalni ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem **IKO**;
- 11) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem **L**;

Wyłożenie do publicznego wglądu od 18 września 2025 r. do 10 października 2025 r.
Składanie uwag do 27 października 2025 r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Kostowiec i Rozalin w Gminie Nadarzyn
ETAP – wyłożenie do publicznego wglądu

- 12) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 13) teren cmentarza czynnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **CC**.

§ 7. Zasady ochrony, kształtowania ład 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 terenu drogi zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 5KDZ;
 - b) 4 m, 6 m, 11 m i 15 m, zgodnie z rysunkiem planu, od linii rozgraniczającej terenu drogi dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD,
 - c) 4 m od linii rozgraniczającej terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KR;
- 2) dla nieprzekraczalnych linii zabudowy, nie wymienionych w pkt 1, ustala się odległość od linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 5) przepisu pkt 4 nie stosuje się w przypadku:
 - a) wydzielenia działki budowlanej, na której będzie zlokalizowana wyłącznie sieć, obiekt lub urządzenie infrastruktury technicznej,
 - b) wydzielenia drogi;
- 6) 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 wegetację,
 - c) kolorystykę elewacji zewnętrznych o niskim nasyceniu barw z wyjątkiem akcentów architektonicznych albo naturalną kolorystykę wynikającą ze stosowania na elewacji materiałów takich jak: drewno, cegła, kamień, szkło,
 - d) jednolitą kolorystykę budynków mających co najmniej jedną wspólną ścianę zewnętrzną.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) większość obszaru objętego planem znajduje się w granicach strefy „ochrony urbanistycznej” lub strefy „zwykłej” Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, którego granice wskazano oznaczeniem informacyjnym na rysunku planu;
- 2) w granicach obszaru, o którym mowa w pkt 1 obowiązują nakazy, zakazy i dopuszczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem dopuszczonych planem:
 - a) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - b) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) przedsięwzięć dopuszczonych na terenie oznaczonym symbolem 1IKO,
 - d) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - e) zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - f) wylesienia mającego na celu zmianę sposobu użytkowania terenu;
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności, rozumiana jako emisja substancji lub energii

Wyłożenie do publicznego wglądu od 18 września 2025 r. do 10 października 2025 r.
Składanie uwag do 27 października 2025 r.

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Kostowiec i Rozalin w Gminie Nadarzyn
ETAP – wyłożenie do publicznego wglądu**

- o wartościach przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, musi zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 5) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
 - 6) w granicach obszaru objętego planem znajdują się rowy, dla których 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 z zakresu prawa wodnego,
 - c) realizację przejść i przejazdów;
 - 7) ustala się klasyfikację terenów pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku w rozumieniu przepisów odrębnych:
 - a) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN-U jako terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) terenu usług sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki, oznaczonego na rysunku planu US-UK jako terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren cmentarza czynnego, oznaczony na rysunku planu symbolem ICC, został ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 2) ustala się ochronę zabytku, o którym mowa w pkt 1, w formie strefy ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują:
 - a) przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami, a także dotyczące postępowania z zabytkami w procesie budowlanym,
 - b) nakaz zachowania historycznego układu, w tym nagrobków oraz historycznej zieleni cmentarnej.

§ 10. 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 na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MN-U, US-UK i U jak dla nowo wydzielonych działek budowlanych, które zostały określone w Rozdziale 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów,
 - b) minimalne powierzchnie działek na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami IKO i CC nie mniejsze niż 500 m²,
 - c) minimalną powierzchnię działek na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami ZP nie mniejszą niż 1 500 m²
 - d) szerokość frontu działki na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN i MN-U nie mniejszą niż:
 - 18 m – dla jednego budynku jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej,

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Kostowiec i Rozalin w Gminie Nadarzyn
ETAP – wyłożenie do publicznego wglądu

- 12 m – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - 20 m – dla zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej realizowanej na jednej działce budowlanej,
 - e) szerokość frontu działki na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami US-UK, U i ZP nie mniejszą niż 20 m,
 - f) szerokość frontu działki na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami IKO i CC nie mniejszą niż 3 m,
 - g) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 60⁰-120⁰;
- 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.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) zewnętrzne powiązania komunikacyjne obszaru objętego postanowieniami planu zapewniają:
 - a) droga ekspresowa, oznaczona na rysunku planu symbolem KDS,
 - b) drogi zbiorcze, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ,
 - c) drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 2) obsługę w zakresie komunikacji dla terenów zapewniają drogi wymienione w pkt 1 oraz komunikacja drogowa wewnętrzna, oznaczona na rysunku planu symbolem KR;
- 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) miejsca do parkowania należy realizować na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w pkt 7, 8 i 9, w liczbie wynikającej z następujących wskaźników:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny i na lokal użytkowy,
 - b) dla usług handlu – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla usług biurowo-administracyjnych – nie mniej niż 25 miejsc do parkowania na 1 000 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla usług edukacji nie mniej niż 5 miejsc do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - e) dla usług sportu i rekreacji nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 10 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku,
 - f) dla usług kultury i rozrywki nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 10 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku,
 - g) dla usług zdrowia i opieki społecznej nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 gabinet lekarski;
 - h) dla usług gastronomicznych – nie mniej niż 35 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - i) dla usług nie wymienionych w pkt b-h nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej;

Wyłożenie do publicznego wglądu od 18 września 2025 r. do 10 października 2025 r.
Składanie uwag do 27 października 2025 r.

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Kostowiec i Rozalin w Gminie Nadarzyn
ETAP – wyłożenie do publicznego wglądu**

- 7) dla terenu usług sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US-UK, dopuszcza się realizację miejsc do parkowania na terenie drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD;
- 8) dla terenu cmentarza czynnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1CC, ustala się realizację miejsc do parkowania na terenie parkingu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KOP w liczbie nie mniejszej niż 10 miejsc do parkowania na 1,0 ha powierzchni terenu cmentarza;
- 9) dla terenu oczyszczalni ścieków, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1IKO, ustala się realizację miejsc do parkowania w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce;
- 10) 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.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym zapewniają istniejącą sieć infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę oraz rozbudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem z wyjątkiem terenu lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem L oraz z uwzględnieniem stref ochrony sanitarnej od terenu cmentarza czynnego, o których mowa w par. 14 pkt 1 i 2;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się, do czasu realizacji sieci wodociągowej, tymczasowe zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody z uwzględnieniem stref ochrony sanitarnej od terenu cmentarza czynnego, o których mowa w par. 14 pkt 1 i 2,
 - 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 budowy 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) wody opadowe lub roztopowe, ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów dróg i parkingów, powinny być oczyszczone w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych,
 - c) przekrój przewodów sieci kanalizacji deszczowej nie mniejszy niż $\varnothing$ 32 mm,
 - d) możliwość wykorzystania, gromadzonych w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;
- 6) w zakresie **zasilania w energię elektryczną** ustala się:

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Kostowiec i Rozalin w Gminie Nadarzyn
ETAP – wyłożenie do publicznego wglądu**

- a) zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń kogeneracji i trigeneracji oraz wykorzystania odnawialnych źródeł energii na potrzeby wytwarzania energii elektrycznej,
 - c) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
- a) zaopatrzenie z sieci gazowej, baterii butli lub zbiorników stałych gazu płynnego,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie gazu w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracyjnych i trigeneracyjnych,
 - 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 i trigeneracji 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.

§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustala się:

- 1) możliwość użytkowania terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami 1CC i 1KOP dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z organizacją wydarzeń okolicznościowych, w szczególności pawilonów handlowo-usługowych i kontenerów higieniczno-sanitarnych, nie dłużej jednak niż na okres 180 dni.

§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) wskazuje się na rysunku planu granice stref ochrony sanitarnej od terenu cmentarza czynnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1CC, w odległości 50 i 150 m;
- 2) w granicach stref, o których mowa w pkt 1 obowiązują przepisy odrębne;
- 3) ustala się strefę ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego w odległości 12 m od granicy (konturu) lasów;
- 4) w granicach strefy, o której mowa w pkt 3 obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

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

- 1) o znaczeniu krajowym – teren drogi ekspresowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDS;

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Kostowiec i Rozalin w Gminie Nadarzyn
ETAP – wyłożenie do publicznego wglądu**

- 2) o znaczeniu powiatowym – teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem 5KDZ;
- 3) o znaczeniu gminnym:
 - a) tereny dróg zbiorczych, oznaczone symbolami 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ i 4KDZ,
 - b) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD,
 - c) teren usług sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki, oznaczony na rysunku planu symbolem 1US-UK,
 - d) teren oczyszczalni ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem 1IKO.

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

- 1) 5% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN;
- 2) 10% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN-U;
- 3) 20% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U;
- 4) 0% dla pozostałych terenów.

**Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 17. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 5MN i 7MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące,
 - b) dopuszczalna lokalizacja jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
 - c) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wydzielonego lokalu usług handlu w budynku mieszkalnym nie większa niż 100 m²,
 - d) zakaz lokalizacji usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych,
 - e) dopuszczenie lokalizacji:
 - wolno stojących garaży i budynków gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m²,
 - wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - parkingów i dróg wewnętrznych,
 - f) położenie w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2,
 - g) na fragmencie terenu 5MN występuje strefa ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w par. 14 pkt 3 i 4,
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1 i 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne z dachami o kącie nachylenia połaci do 12° nie większa niż 7 m,
 - budynki mieszkalne jednorodzinne z dachami o kącie nachylenia połaci od 13° do 45° nie większa niż 9 m,

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Kostowiec i Rozalin w Gminie Nadarzyn
ETAP – wyłożenie do publicznego wglądu

- pozostałe obiekty nie większa niż 6 m,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 70%,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 25%,
- e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
- f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,4,
- g) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
- h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z par. 7 pkt 6;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 2 000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

§ 18. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MN, 3MN, 4MN, 6MN i 8MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej,
 - b) dopuszczalna lokalizacja jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
 - c) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wydzielonego lokalu usług handlu w budynku mieszkalnym nie większa niż 100 m²,
 - d) zakaz lokalizacji usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych,
 - e) dopuszczenie lokalizacji:
 - wolno stojących garaży i budynków gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m²,
 - wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - parkingów i dróg wewnętrznych,
 - f) położenie w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2,
 - g) na fragmencie terenu 3MN występuje strefa ochrony sanitarnej od terenu cmentarza czynnego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w par. 14 pkt 1 i 2
 - h) na fragmentach terenów występuje strefa ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w par. 14 pkt 3 i 4,
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne z dachami o kącie nachylenia połaci do 12° nie większa niż 7 m,
 - budynki mieszkalne jednorodzinne z dachami o kącie nachylenia połaci od 13° do 45° nie większa niż 9 m,
 - pozostałe obiekty nie większa niż 6 m,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 70%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 25%,

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Kostowiec i Rozalin w Gminie Nadarzyn
ETAP – wyłożenie do publicznego wglądu

- e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,5,
 - g) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z par. 7 pkt 6;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż:
- a) 1 500 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej,
 - b) 750 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej.

§ 19. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U i 10MN-U, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej,
 - b) dopuszczalna lokalizacja jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
 - c) budynki usługowe wolno stojące lub wydzielony lokal użytkowy w budynku mieszkalnym,
 - d) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wydzielonego lokalu usług handlu w budynku mieszkalnym nie większa niż 100 m²,
 - e) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wolno stojących usług handlu nie większa niż 500 m²,
 - f) zakaz lokalizacji:
 - usług handlu paliwami, paliwami stałymi i gazem,
 - usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych,
 - g) dopuszczenie lokalizacji:
 - wolno stojących garaży i budynków gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m²,
 - wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - parkingów i dróg wewnętrznych,
 - h) położenie, z wyjątkiem terenu 1MN-U, w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2,
 - i) na fragmencie terenu 1MN-U występuje strefa ochrony sanitarnej od terenu cmentarza czynnego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w par. 14 pkt 1 i 2,
 - j) na fragmencie terenu 2MN-U występuje strefa ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w par. 14 pkt 3 i 4;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1 i 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe nie większa niż 9 m,
 - pozostałe obiekty nie większa niż 6 m,

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Kostowiec i Rozalin w Gminie Nadarzyn
ETAP – wyłożenie do publicznego wglądu**

- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 50%,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,8,
 - g) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z par. 7 pkt 6;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż:
- a) 1 500 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej,
 - b) 750 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - c) 3 000 m² dla zabudowy usługowej,
 - d) 3 000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej realizowanej na jednej działce budowlanej.

§ 20. Dla terenu usług sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US-UK ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) usługi sportu i rekreacji,
 - b) usługi kultury i rozrywki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi gastronomii,
 - b) usługi edukacji,
 - c) usługi zdrowia i pomocy społecznej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji:
 - budynków gospodarczych i wiat,
 - sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - parkingów i dróg wewnętrznych,
 - b) położenie w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2,
 - c) na fragmencie terenu występuje strefa ochrony sanitarnej od terenu cmentarza czynnego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w par. 14 pkt 1 i 2;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1 i 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 6 m,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 50%,
 - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 25%,
 - e) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,4,
 - g) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°,
 - h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z par. 7 pkt 6;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 3 000 m².

Wyłożenie do publicznego wglądu od 18 września 2025 r. do 10 października 2025 r.
Składanie uwag do 27 października 2025 r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Kostowiec i Rozalin w Gminie Nadarzyn
ETAP – wyłożenie do publicznego wglądu

§ 21. Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) zakaz lokalizacji:
 - usług handlu, handlu wielkopowierzchniowego, w tym usług handlu paliwami, paliwami stałymi i gazem,
 - usług rzemieślniczych,
 - usług dla potrzeb motoryzacji i napraw pojazdów mechanicznych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji:
 - budynków zamieszkania zbiorowego stanowiących usługi związane z zakwaterowaniem,
 - sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - parkingów i dróg wewnętrznych,
 - budynków gospodarczych i wiat,
 - c) położenie w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2,
 - d) na fragmencie terenu występuje strefa ochrony sanitarnej od terenu cmentarza czynnego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w par. 14 pkt 1 i 2;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1 i 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 50%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40%,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 1,2,
 - g) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°,
 - h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z par. 7 pkt 6;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 3 000 m².

§ 22. Dla terenu drogi ekspresowej, oznaczonego na rysunku planu symbolami 1KDS ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga ekspresowa;
- 2) dopuszczalna lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni;
- 3) w granicach terenu znajduje się przejście górne dla zwierząt, pod którym przechodzą drogi zbiorcze, stanowiące kontynuację dróg oznaczonych symbolami 1KDZ-4KDZ;
- 4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

Lp.	Symbol terenu	Nazwa drogi - informacja	Projektowana szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających w granicach planu	Informacje
1.	1KDS	Aleja Katowicka	zmienna zgodnie z rysunkiem planu	fragment istniejącej drogi krajowej S8 z miejscem

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Kostowiec i Rozalin w Gminie Nadarzyn
 ETAP – wyłożenie do publicznego wglądu

				przejścia dla zwierząt
--	--	--	--	------------------------

§ 23. Dla terenów dróg zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ i 5KDZ, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga zbiorcza;
- 2) dopuszczalna lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

Lp.	Symbol terenu	Nazwa drogi - informacja	Projektowana szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających w granicach planu	Informacje
1.	1KDZ	bez nazwy	zmienna zgodnie z rysunkiem planu	fragment istniejącej drogi zbierająco-rozprowadzającej
2.	2KDZ	bez nazwy	zmienna zgodnie z rysunkiem planu	fragment istniejącej drogi zbierająco-rozprowadzającej
3.	3KDZ	bez nazwy	zmienna zgodnie z rysunkiem planu	fragment istniejącej drogi zbierająco-rozprowadzającej
4.	4KDZ	bez nazwy	zmienna zgodnie z rysunkiem planu	fragment istniejącej drogi zbierająco-rozprowadzającej
5.	5KDZ	ul. Młochowska	zmienna od 11,7 m do 14,5 m zgodnie z rysunkiem planu	istniejąca droga publiczna

§ 24. Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa;
- 2) dopuszczalna lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni;
- 3) w liniach rozgraniczających terenu 1KDD wyznaczono na rysunku planu strefę zieleni, w granicach której obowiązuje:
 - zagospodarowanie zielenią urządzoną z możliwością budowy chodnika,
 - zachowanie rejonu lokalizacji krzyża przydrożnego wskazanego na rysunku planu oznaczeniem informacyjnym,
 - zakaz realizacji miejsc postojowych dla samochodów;
- 4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

Lp.	Symbol terenu	Nazwa drogi - informacja	Projektowana szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających w granicach planu	Informacje
1.	1KDD	ul. Matki Florentyny Dymman	zmienna od 5,5 m do 20,0 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniach zgodnie z rysunkiem planu	istniejąca droga publiczna wraz z poszerzeniami
2.	2KDD	bez nazwy	5,0 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu	droga publiczna gminna

Wyłożenie do publicznego wglądu od 18 września 2025 r. do 10 października 2025 r.
 Składanie uwag do 27 października 2025 r.

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Kostowiec i Rozalin w Gminie Nadarzyn
ETAP – wyłożenie do publicznego wglądu**

			zgodnie z rysunkiem planu	
3.	3KDD	ul. Nauczycielska	zmienna od 9,4 m do 10,0 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniach zgodnie z rysunkiem planu	istniejąca droga publiczna
4.	4KDD	ul. Grzybowa	zmienna od 8,0 m do 10,0 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu	istniejąca droga publiczna wraz z poszerzeniami

§ 25. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR i 10KR ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 2) dopuszczalna lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

Lp.	Symbol terenu	Nazwa drogi - informacja	Projektowana szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających w granicach planu
1.	1KR	bez nazwy	6,0 m z poszerzeniem na zakończeniu drogi placem do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu
2.	2KR	bez nazwy	zmienna od 5,5 m do 8,0 m z poszerzeniem na zakończeniu drogi placem do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu
3.	3KR	bez nazwy	8,0 m z poszerzeniami na zakończeniu drogi placem do zawracania samochodów oraz w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu
4.	4KR	ul. Sarny	8,0 m z poszerzeniami na zakończeniu drogi placem do zawracania samochodów oraz w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu
5.	5KR	ul. Kani	zmienna od 8,0 m do 10 m z poszerzeniami na zakończeniu drogi placem do zawracania samochodów oraz w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu
6.	6KR	bez nazwy	8,0 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu
7.	7KR	bez nazwy	8,0 m z poszerzeniami na zakończeniu drogi placem do zawracania samochodów oraz w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu
8.	8KR	ul. Święto Wiosny	8,0 m z poszerzeniami na zakończeniu drogi placem do zawracania samochodów oraz w miejscu

Wyłożenie do publicznego wglądu od 18 września 2025 r. do 10 października 2025 r.
Składanie uwag do 27 października 2025 r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Kostowiec i Rozalin w Gminie Nadarzyn
 ETAP – wyłożenie do publicznego wglądu

			narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu
9.	9KR	ul. Jelonka	8,0 m z poszerzeniami na zakończeniu drogi placem do zawracania samochodów oraz w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu
10.	10KR	bez nazwy	6,0 m z poszerzeniem w miejscu narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu

§ 26. Dla terenu parkingu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KOP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – parking;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) zakaz zabudowy budynkami,
 - b) dopuszczalna lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni,
 - c) dopuszczalna lokalizacja tymczasowych obiektów budowlanych, o których mowa w par. 13 pkt 2,
 - d) położenie w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 3 m,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 10%.

§ 27. Dla terenu oczyszczalni ścieków, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IKO** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – oczyszczalnia ścieków;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) lokalizacja obiektów budowlanych, sieci i urządzeń budowlanych służących bezpośrednio do oczyszczania ścieków,
 - b) dopuszczenie lokalizacji pomocniczych obiektów budowlanych, sieci i urządzeń budowlanych niezbędnych dla funkcjonowania oczyszczalni ścieków oraz stworzenia odpowiednich warunków do pracy i obsługi oczyszczalni, tj. budynków socjalnych, administracyjnych,
 - c) położenie w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 10%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 80%,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 1,0,
 - g) dachy płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu połaci do 30°,
 - h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z par. 7 pkt 6.

Wyłożenie do publicznego wglądu od 18 września 2025 r. do 10 października 2025 r.
 Składanie uwag do 27 października 2025 r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Kostowiec i Rozalin w Gminie Nadarzyn
ETAP – wyłożenie do publicznego wglądu

§ 28. Dla **terenów lasów**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1L**, **2L** i **3L** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy, w tym sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszczalne turystyczne wykorzystanie lasu w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 29. Dla **terenu zieleni urządzonej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zieleń urządzona;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) zagospodarowanie zielenią urządzoną i nieurządzoną,
 - b) zakaz zabudowy budynkami,
 - c) dopuszczalna lokalizacja obiektów i urządzeń sportowych i rekreacyjnych takich jak: boiska, place zabaw, siłownie plenerowe, tężnie, wybiegi dla psów, sceny, urządzone miejsca piknikowe,
 - d) dopuszczalna budowa zbiorników retencyjnych,
 - e) położenie w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 75%,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 4 m.

§ 30. Dla **terenu cmentarza czynnego**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1CC** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – cmentarz czynny;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) zakaz zabudowy, z wyjątkiem:
 - budowy kolumbarium oraz miejsc pochówku,
 - budowy kaplicy cmentarnej, domu pogrzebowego i/lub kostnicy,
 - b) dopuszczalna lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do funkcjonowania cmentarza oraz zieleni,
 - c) dopuszczalna lokalizacja tymczasowych obiektów budowlanych, o których mowa w par. 13 pkt 2,
 - d) występuje strefa ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w par. 14 pkt 3 i 4,
 - e) położenie w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 8 pkt 1 i 2,
 - f) w granicach terenu ustalono strefę ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w par. 9 pkt 2 i 3;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - kolumbarium nie większa niż 3 m,
 - domu pogrzebowego i kostnicy nie większa niż 6 m,
 - kaplicy nie większa niż 8 m,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%,

Wyłożenie do publicznego wglądu od 18 września 2025 r. do 10 października 2025 r.
Składanie uwag do 27 października 2025 r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Kostowiec i Rozalin w Gminie Nadarzyn
ETAP – wyłożenie do publicznego wglądu

- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 15%,
- e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
- f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,15,
- g) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 55°,
- h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z par. 7 pkt 6.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 31. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rozalin, Bieliny, Kostowiec w gminie Nadarzyn przyjętego uchwałą Nr XLVI/453/2002 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 czerwca 2002 r.

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nadarzyn.

§ 33. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Rada Gminy Nadarzyn rozstrzyga co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej określone w planie obejmują w szczególności sprawy: gminnych dróg, wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, utrzymania czystości i porządku, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

§ 2. Określa się sposób realizacji inwestycji wskazanych w par. 1:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska, finansach publicznych;
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w par. 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w przepisach odrębnych z zakresu prawa ochrony środowiska, o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w par. 1 realizowane będą w sposób określony w przepisach odrębnych z zakresu prawa energetycznego.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w planie podlega przepisom odrębnym z zakresu finansów publicznych.

§ 4.1. Zadania w zakresie budowy dróg gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie przepisów z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków, ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń sieci wodociągowo-kanalizacyjnej lub w oparciu o budżet gminy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów z zakresu Prawa energetycznego.

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Kostowiec i Rozalin w Gminie Nadarzyn
ETAP – wyłożenie do publicznego wglądu**

Załącznik nr 4
do uchwały Nr
Rady Gminy Nadarzyn
z dnia r.

**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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**