

**UCHWAŁA .....**  
**RADY GMINY NADARZYN**  
z dnia .....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części  
wsi Kajetany w Gminie Nadarzyn – etap II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199), w związku z uchwałą nr XLV/400/2010 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 31 marca 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kajetany w Gminie Nadarzyn oraz Uchwałą Nr XX/202/2012 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 maja 2012 r. w sprawie zmiany Uchwały nr XLV/400/2010 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 31 marca 2010r. sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kajetany w Gminie Nadarzyn, po stwierdzeniu, że niniejsza Uchwała jest zgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn przyjętego Uchwałą Nr XLII/420/2014 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014 r. – Rada Gminy Nadarzyn uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne.**

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Kajetany w Gminie Nadarzyn – etap II, zwany dalej w treści uchwały planem.
2. Granice planu wyznaczono na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będącym jej integralną częścią.
3. Załącznikami do uchwały są również:
  - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2,
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

**§ 2.**

1. W planie określa się:
  - 1) wyjaśnienie używanych pojęć,
  - 2) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
  - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
  - 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki 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 budynków,
  - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,

- 7) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy,
  - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
  - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
  - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
  - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
2. W planie nie określa się wymagań dotyczących:
    - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak ich występowania,
    - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak ich występowania,
    - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn.

### § 3.

1. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.
2. Ustalenia zawarte w tekście planu odnoszą się odpowiednio do ustaleń określonych na rysunku planu.
3. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice obszaru objętego planem, pokrywające się z linią rozgraniczającą biegnącą po obrzeżu planu,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczające granice wyodrębnionych planem terenów,
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 4) granica terenów zdrenowanych,
  - 5) symbole literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, stanowiące odnośnik do szczegółowych ustaleń tekstowych planu:
    - a) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) **KDL** – teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej i infrastruktury technicznej,
    - c) **KDD** – teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej i infrastruktury technicznej,
    - d) **KDW** – teren drogi wewnętrznej i infrastruktury technicznej.

### § 4.

Ilekość w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Nadarzyn,
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia Uchwały, o których mowa w § 1 niniejszej Uchwały,
- 3) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące inne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym,
- 5) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu oraz o zróżnicowanych warunkach zabudowy i zagospodarowania,

- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu na określoną funkcję; funkcja ta musi zajmować nie mniej niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce,
  - 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu – inne niż podstawowe wzbogacające lub uzupełniające przeznaczenie podstawowe i nie będące z nim w sprzeczności; funkcja ta nie może zajmować więcej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce;
  - 8) **drogach wewnętrznych nie wydzielonych** - należy przez to rozumieć projektowane dojazdy, niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów w trakcie projektowania inwestycyjnego,
  - 9) **sięgaczu dojazdowym** – należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5 m i maksymalnej długości 60 m, przez którą odbywa się dostęp z działki budowlanej do drogi publicznej lub wewnętrznej, przy czym szerokość sięgacza nie stanowi frontu działki budowlanej;
  - 10) **usługach** – należy przez to rozumieć pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe , stanowiące nie więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku w którym prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, a w szczególności, których działalność nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie : hałasu zanieczyszczeń powietrza, zanieczyszczenia gruntu oraz wód podziemnych i powierzchniowych,
  - 11) **usługach rzemieślniczych** – należy przez to rozumieć usługi związane z działalnością gospodarczą z zakresu rzemiosła w rozumieniu przepisów ustawy o rzemiośle, obejmującego drobne punkty usługowe typu zakład krawiecki, zegarmistrzowski, naprawy sprzętu AGD i RTV, rękodzieła artystycznego, cukierniczy, fryzjerski i inne przewidziane przepisami ustawy,
  - 12) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie ograniczające obszar na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli nadziemnych , niebędące liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu,
  - 13) **nośniku reklamowym** - należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną, niebędący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych,
  - 14) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy określoną w % wyrażającą stosunek sumy rzutów wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, mierzonych po obrysie ścian zewnętrznych do powierzchni tej działki budowlanej.
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie, należy rozumieć zgodnie z treścią przepisów odrębnych.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru.**

#### **§ 5.**

1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków.
2. Ustala się, że linie o których mowa w **ust.1** nie dotyczą urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.
3. W przypadku lokalizacji zabudowy od strony dróg wewnętrznych nie wydzielonych ustala się zakaz realizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 6 m od ich granicy.

#### **§ 6.**

W zakresie realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych, ustala się:

- 1) nakaz lokalizacji ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg z uwzględnieniem ich miejscowego wycofania w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (w tym: drzew, urządzeń infrastruktury technicznej) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
- 2) maksymalną wysokość ogrodzenia - **1,8 m** od poziomu terenu, przy dopuszczeniu lokalnego podwyższenia dla lokalizacji bram, furtek,
- 3) nakaz realizacji ogrodzeń ażurowych o minimalnym prześwicie stanowiącym 25 % jego powierzchni,
- 4) wysokość cokołu nie może być większa niż 0,6 m od poziomu terenu,
- 5) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z prefabrykatów betonowych (za wyjątkiem słupków i cokołów,
- 6) nakaz narożnych ścięć linii ogrodzeń dla dróg publicznych i wewnętrznych o wymiarach 5m x 5m,
- 7) nakaz stosowania podobnych ogrodzeń o najmniej wzdłuż wydzielonego odcinka drogi.

### § 7.

W zakresie lokalizacji nośników reklamowych, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych,
- 2) dopuszczenie reklam i szyldów o powierzchni ekspozycyjnej do 4 m<sup>2</sup> umieszczonych na budynkach mieszkalnych, wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru pod warunkiem, że związane są one z użytkowaniem budynku.

### § 8.

1. Dla zapewnienia ładu przestrzennego, na całym obszarze planu ustala się:
  - 1) nakaz ujednoczenia formy i detalu architektonicznego budynków oraz elementów zagospodarowania terenu w granicach poszczególnych działek budowlanych,
  - 2) nakaz uwzględnienia, przy lokalizacji budynków na działce budowlanej, ich formie i gabarycie oraz usytuowaniu innych elementów zagospodarowania terenu (ogrodzenia, garaże, obiekty małej architektury, detal architektoniczny oraz zieleń), ekspozycji terenu oraz istniejącego sąsiedztwa,
  - 3) zasady realizacji dachów na budynkach:
    - a) dopuszczenie stosowania dachów płaskich oraz dwuspadowych lub wielospadowych, o nachyleniu połaci do **45°**,
    - b) dopuszczenie wzbogacenia formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn i wykuszy,
  - 4) zakaz stosowania pokryć dachowych i ścian w kolorach jaskrawych,
  - 5) zakaz stosowania w wykończeniu budynków detalu architektonicznego w jaskrawych barwach,
  - 6) zakaz stosowania na elewacjach budynków paneli syntetycznych, tzw. sidingu oraz blachy falistej,
2. Ustala się wysokość podpiwniczenia budynków do 1,0 m ponad poziom terenu przylegającego do ściany budynku, w miejscu gdzie rzędna terenu jest najwyższa.
3. Na całym obszarze planu dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, parkingów i miejsc parkingowych, dojść pieszych, ścieżek rowerowych oraz zieleni urządzonej, za wyjątkiem sytuacji określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
4. Zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki i odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

### § 9.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) ochronę wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących w obszarze planu w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody,
- 2) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery nakaz wykorzystania przy dostawie ciepła do budynków źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym paliwa stałe, gaz ziemny, energię elektryczną i energię pochodzącą z odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem źródeł wykorzystujących energię wiatru, w tym turbin wiatrowych i elektrowni wiatrowych, nakaz zastosowania w indywidualnych źródłach ciepła rozwiązań technicznych umożliwiających zachowanie dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
- 3) w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych ustala się:
  - a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i do gruntu oraz realizacji obiektów budowlanych bez wyposażenia ich w infrastrukturę wodociągową i kanalizacyjną,
  - b) nakaz ujęcia i oczyszczenia ścieków (w tym wód opadowych i roztopowych z powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem) do poziomów określonych w przepisach odrębnych,
- 4) zasadę zorganizowanego i selektywnego odbioru odpadów, realizowanego zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
- 5) nakaz uwzględnienia zasady, że działalność usługowa lokalizowana w terenach oznaczonych symbolem **MN** nie może powodować obciążenia środowiska powyżej norm określonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł,
- 6) kwalifikację terenu oznaczonego symbolem **MN** w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

### § 10.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, ustala się:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki:
  - a) **1000 m<sup>2</sup>** w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
  - b) **500 m<sup>2</sup>** w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej (jeden segment),
- 2) minimalny front nowo wydzielanej działki:
  - a) **20 m** w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
  - b) **14 m** w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej (jeden segment),
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 75° do 105°.

### § 11.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) granice terenów zdrenowanych, oznaczone na rysunku planu,
- 2) w zasięgu granic, określonych w **pkt.1** obowiązuje nakaz uwzględnienia, w pracach związanych z realizacją liniowych elementów infrastruktury technicznej, urządzeń związanych z odprowadzeniem wód opadowych, zbiorników retencyjnych oraz pracach związanych ze zmianą przebiegu urządzeń melioracyjnych i wznoszeniem budowli komunikacyjnych, obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu Prawa

- Wodnego, w tym w zakresie przebudowy lub likwidacji urządzeń drenarskich przez inwestora przed zagospodarowaniem działek budowlanych,
- 3) dla istniejących i projektowanych linii SN i nN zarówno napowietrznych jak i kablowych nakaz uwzględnienia stref ochronnych zgodnie z powszechnie obowiązującymi normami, przepisami odrębnymi i zasadami branżowymi,
  - 4) w zasięgu stref, o których mowa w **pkt.3** obowiązują odległości obiektów budowlanych i zasady zagospodarowania określone w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym w zakresie lokalizacji miejsc pobytu ludzi,
  - 5) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów stref technicznych od innych urządzeń infrastruktury technicznej nie wymienionych w **pkt.3**, określonych w obowiązujących przepisach odrębnych, normach i zasadach branżowych.

### **§ 12.**

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) dopuszczenie wyznaczenia dróg wewnętrznych nie wydzielonych, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
  - a) nowe drogi winny zapewniać dostęp do drogi publicznej, odpowiedni do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania,
  - b) szerokość pasów drogowych dróg winna być nie mniejsza niż 8 m,
  - c) dla dróg bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) nakaz realizacji placów do zawracania umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym min. parametry placu nie mogą być mniejsze niż 12,5x12,5m,
- 2) zasady realizacji miejsc parkingowych:
  - a) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na których jest ona realizowana,
  - b) określenie dla nowych inwestycji minimalnej ilości miejsc parkingowych, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc parkingowych w garażu:
    - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 m. p. / 1 lokal mieszkalny
    - dla usług wbudowanych - 2 m. p. / na każde 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
  - c) dla miejsc parkingowych wyznaczanych w drogach publicznych, strefach zamieszkania i w strefach ruchu obowiązuje nakaz uwzględnienia w ich ogólnej liczbie miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

### **§ 13.**

W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, ustala się:

- 1) na całym obszarze planu:
  - a) utrzymanie przebiegów i lokalizacji istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym obsługujących obszar nie objęty planem, zapewniając możliwość ich rozbudowy i modernizacji,
  - b) dopuszczenie lokalizowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do uzbrojenia terenów, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, komór ciepła i wymienników ciepła, obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych oraz sieci infrastruktury elektroenergetycznej, gazowej, wodociągowej, kanalizacyjnej i ciepłowniczej, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych, o ile nie stanowią inaczej ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów,
  - c) nakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KDL, KDD, KDW, wskazanych na rysunku planu, oraz dróg wewnętrznych nie wydzielonych, w przypadku ich realizacji, z zachowaniem min. średnicy przewodów sieci infrastruktury technicznej:

- dn. 90 dla wodociągów,
  - dn. 90 dla kolektorów kanalizacji sanitarnej,
  - dn. 150 dla kolektorów kanalizacji deszczowej,
  - dn. 32 dla gazociągów,
- d) przy projektowaniu nowych inwestycji nakaz unikania kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej. W przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami nakaz ich przeniesienia lub odpowiedniego zmodyfikowania, przy uwzględnieniu warunków technicznych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania sieci,
- 2) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
- a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej,
  - b) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych,
  - c) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów stref technicznych dla urządzeń wodociągowych określonych w przepisach odrębnych,
- 3) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:
- a) nakaz sukcesywnego objęcia siecią kanalizacji sanitarnej zabudowy lokalizowanej i istniejącej w granicach planu, poprzez rozbudowę systemu zbiorczego kanalizacji gminnej odprowadzającej ścieki do gminnej oczyszczalni ścieków położonej poza granicami planu,
  - b) nakaz realizacji systemu kanalizacji rozdzielczej,
  - c) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzania ścieków do szczelnych i atestowanych zbiorników bezodpływowych,
  - d) nakaz podłączenia istniejącej i projektowanej zabudowy do kanalizacji zbiorczej po jej realizacji, z jednoczesną likwidacją urządzeń, o których mowa w **lit. c**,
  - e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz nieutwardzonych części pozostałych terenów i parkingów gruntowych o powierzchni do 0,1 ha, powierzchniowo na teren własnej działki,
  - f) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dróg publicznych, dróg wewnętrznych i sięgaczy o nawierzchni trwałej oraz parkingów utwardzonych o powierzchni powyżej 0,1 ha do rowów odprowadzających lub kanalizację deszczową z uwzględnieniem urządzeń zapewniających oczyszczenie tych wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) dopuszczenie realizacji zarówno zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej opartej na rozbudowie istniejącej sieci lub realizacji lokalnych sieci kanalizacji deszczowych w poszczególnych terenach planu,
  - h) nakaz uwzględnienia zasad określonych w **§ 9 pkt.3**
- 4) dla systemu elektroenergetycznego:
- a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
  - b) zachowanie istniejących stacji transformatorowych 15 kV/nN,
  - c) utrzymanie istniejącego przebiegu linii średniego i niskiego napięcia (w tym linii napowietrznych) z dopuszczeniem ich modernizacji, przebudowy, remontu lub likwidacji i zamiany na sieci kablowe w przypadkach uzasadnionych potrzebami technicznymi sieci,
  - d) w celu zaopatrzenia obszaru planu w energię elektryczną dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym lub napowietrznym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym lub wewnętrznym,
- 5) dla systemu gazowego:
- a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć średniego i niskiego ciśnienia,

- b) w celu zaopatrzenie w gaz nowych odbiorców nakaz rozbudowy rozdzielczej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia, w oparciu o gazociągi istniejące,
  - c) przy ustalaniu lokalizacji obiektów i dróg nakaz zachowania odległości podstawowych dla istniejących gazociągów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - d) dla projektowanych gazociągów średniego ciśnienia nakaz ustalenia stref kontrolowanych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
  - e) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie lokalizacji urządzeń gazowych na działce budowlanej i odległości ogrodzeń,
- 6) dla systemu zaopatrzenia w ciepło:
- a) dostawę ciepła z indywidualnych źródeł ciepła,
  - b) nakaz uwzględnienia zasad określonych w **§ 9 pkt.2**,
- 7) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów nakaz uwzględnienia obowiązujących zasad określonych w przepisach odrębnych i zasad określonych w **§ 9 pkt.5**,
- 8) dla systemu melioracji i urządzeń wodnych ustala się nakaz uwzględnienia obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego, w tym:
- a) ochrony i zachowania w dobrym stanie technicznym istniejących urządzeń melioracyjnych,
  - b) zakazu realizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 5 m od górnej krawędzi skarpy rowów melioracyjnych, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) zakazu realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowów melioracyjnych,
  - d) zapewnienia swobodnego dostępu do urządzeń melioracyjnych,
  - e) dopuszczenia przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych,
  - f) dopuszczenia realizacji nowych urządzeń melioracyjnych,
  - g) nakazu przebudowy istniejących rurociągów drenarskich przed przestąpieniem do zagospodarowania działek budowlanych.

#### **§ 14.**

W zakresie ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych.

#### **§ 15.**

Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) **5 %** dla terenu oznaczonego symbolem MN,
- 2) **1%** dla terenów oznaczonych symbolami KDL, KDD, KDW.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów, w tym w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

#### **§ 16.**

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
  - a) drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe,
  - b) garaże i budynki gospodarcze o łącznej powierzchni zabudowy do 100 m<sup>2</sup>.



- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** dopuszczenie realizacji na jednej działce budowlanej jednego wolnostojącego jednolokalowego budynku mieszkalnego lub jednego jednolokalowego segmentu w zabudowie bliźniaczej,
- 4) **wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
- a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych – **12 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne)**,
    - budynków gospodarczych i garaży – **6 m (maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna)**,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy - **1.2**,
  - c) minimalna intensywność zabudowy – **0.03**,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **40%** powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – **50%** powierzchni działki budowlanej,
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
    - **1000 m<sup>2</sup>** w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
    - **500 m<sup>2</sup>** w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej (jeden segment).

#### § 17.

Dla terenu komunikacji oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** droga publiczna klasy drogi lokalnej i infrastruktura techniczna
- 2) **szerokość drogi w liniach rozgraniczających:** nieregularna 6 – 9 m, przy czym plan ustala jedynie część pasa drogowego drogi położonej częściowo poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu.

#### § 18.

Dla terenu komunikacji oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** droga publiczna klasy drogi dojazdowej i infrastruktura techniczna.
- 2) **szerokość drogi w liniach rozgraniczających:** 5 m, przy czym plan ustala jedynie część pasa drogowego drogi położonej częściowo poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu.

#### § 19.

Dla terenu komunikacji oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** droga wewnętrzna i infrastruktura techniczna.
- 2) **szerokość drogi w liniach rozgraniczających:** 8 m, zakończonej placem do zawracania o wymiarach 12,5x12,5 m.

### Rozdział 4 Przepisy końcowe.

#### § 20.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nadarzyn.

#### § 21.

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