**Uchwała Nr ........................**

**Rady Gminy Nadarzyn**

z dnia ...................................

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

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

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

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

1. Plan obejmuje dwa obszary, których granice wyznaczają:
2. obszar Nr I – granice działek nr ew. 163/6 i 163/7 obr. Kajetany;
3. obszar Nr II – granice działek nr ew. 161, 162/3 i 162/4 obr. Kajetany.
4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:
5. rysunki planu w skali 1:1 000, stanowiące:
6. załącznik nr 1 – dla obszaru Nr I,
7. załącznik nr 2 – dla obszaru Nr II;
8. rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3;
9. rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 4;
10. dane przestrzenne obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, stanowiące załącznik nr 5.

**§ 2.1.** W planie ustala się:

1. przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
4. zasady kształtowania krajobrazu;
5. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
6. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
7. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
8. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
9. sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
10. stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;
11. granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego;
12. kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
13. minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
14. W planie nie ustala się:
15. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
16. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
17. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§ 3.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar objęty planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu i określoną ustaleniami tekstu planu linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu; linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków wysuniętych poza obrys nie więcej niż 2 m, schodów prowadzących do budynków, pochylni i podjazdów dla niepełnosprawnych, o ile nie wykraczają poza granicę obszaru objętego planem;
3. **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu linią rozgraniczającą fragment obszaru planu, dla którego ustalono przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, symbol literowy określa przeznaczenie terenu, a cyfra kolejny numer terenu;
4. **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo udział terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
5. **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych usytuowanych w budynkach o innej funkcji;
6. **wiacie** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, niebędący budynkiem, składający się z konstrukcji wspartej na słupach, dachu i przegród budowlanych; co najmniej jedna strona (bok) wiaty nie może być wydzielona z przestrzeni przegrodami budowlanymi, przy czym drzwi lub wrota wiaty uznaje się za przegrodę budowlaną;
7. **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych z udziałem nie mniejszym niż 60% gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia.

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

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

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

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

**Rozdział 2**

**Ustalenia ogólne dla całego obszaru**

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

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

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

1. ustala się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
2. 10 m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDZ (ul. Rolna);
3. 10 m od linii rozgraniczającej od strony drogi zbiorczej, położonej poza granicą obszaru objętego planem, oznaczonej na rysunku planu symbolem informacyjnym *[KUZ – ul. Klonowa],*
4. 6 m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDD (ul. Orla),
5. 6 m od linii rozgraniczającej od strony drogi klasy dojazdowej, położonej poza granicą obszaru objętego planem, oznaczonej na rysunku planu symbolem informacyjnym *[KUD – ul. Orla]*;
6. ustala się maksymalną wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
7. ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
8. przepisu pkt 3 nie stosuje się w przypadku:
9. wydzielenia działki budowlanej, na której będzie zlokalizowana wyłącznie sieć, obiekt oraz urządzenie infrastruktury technicznej,
10. wydzielenia drogi wewnętrznej, o której mowa w par. 10 pkt 3;
11. w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:
12. 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,
13. ustalenie, o którym mowa w lit. a nie dotyczy dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację,
14. kolorystykę elewacji zewnętrznych o niskim nasyceniu barw albo naturalną kolorystykę wynikającą ze stosowania na elewacji materiałów takich jak: drewno, cegła, kamień, szkło, blacha.

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

1. w granicach obszaru objętego planem zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
2. uciążliwość prowadzonej działalności, rozumiana jako emisja substancji lub energii o wartościach przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, musi zamykać się w granicach działki budowlanej;
3. zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
4. w granicach obszaru objętego planem znajdują się podziemne urządzenia melioracji wodnych – drenowania, dla których dopuszcza się przebudowę, zmianę przebiegu lub likwidację drenowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
5. dla rowów nie oznaczonych na rysunku planu dopuszcza się:

przebudowę, zmianę przebiegu lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,

przebudowę polegającą na wykonaniu przepustu lub innego przekroju zamkniętego zgodnie z przepisami odrębnymi zakresu prawa wodnego,

realizację przejść i przejazdów;

1. ustala się klasyfikację terenów pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:
2. terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MN jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
3. terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MNU jako terenów mieszkaniowo-usługowych.

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

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

* 20 m – dla zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej realizowanej na jednej działce budowlanej,
* 18 m – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej,
* 12 m – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
* 9 m – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej,

1. kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 700-1100;
2. dopuszcza się uzyskiwanie, w wyniku scalania i podziału nieruchomości działek o parametrach mniejszych niż ustalone w pkt 2 wyłącznie pod obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne, o których mowa w par. 10 pkt 3.

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

1. zewnętrzne powiązania komunikacyjne obszaru objętego ustaleniami planu zapewniają:
2. na obszarze Nr I – droga publiczna klasy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem 1.KDZ (ul. Rolna),
3. na obszarze Nr II – droga zbiorcza, położona poza granicą obszaru objętego planem, oznaczona na rysunku planu symbolem informacyjnym *[KUZ – ul. Klonowa]* oraz droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczona na rysunku planu symbolem 1.KDD (ul. Orla) oraz symbolem informacyjnym *[KUD – ul. Orla]*;
4. obsługę w zakresie komunikacji dla przyległych terenów zapewniają drogi wymienione w pkt 1;
5. 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;
6. na skrzyżowaniach dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 3, z drogami wewnętrznymi lub drogami publicznymi ustala się realizację narożnych ścięć o wymiarach nie mniejszych niż 5 m x 5 m;
7. 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;
8. stanowiska postojowe należy realizować na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, w liczbie wynikającej z następujących wskaźników:
9. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny i na każdy lokal usługowy,
10. dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych w budynku zamieszkania zbiorowego – nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na 1 pomieszczenie mieszkalne,
11. dla usług handlu – nie mniej niż 3 stanowiska postojowe na 100 m2 powierzchni sprzedaży,
12. dla usług handlu hurtowego – nie mniej niż 0,5 stanowiska postojowego na 100 m2 powierzchni użytkowej,
13. dla usług biurowo-administracyjnych – nie mniej niż 2,5 stanowiska postojowego na 100 m2 powierzchni użytkowej,
14. dla usług zdrowia – nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na 100 m2 powierzchni użytkowej, w tym nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na 1 gabinet,
15. dla usług oświaty – nie mniej niż 5 stanowisk postojowych na 10 stanowisk pracy,
16. dla usług gastronomicznych – nie mniej niż 35 stanowisk postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
17. dla usług sportu i rekreacji – nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na 10 użytkowników jednocześnie,
18. dla usług nie wymienionych w pkt c-i nie mniej niż 3 stanowiska postojowe na każde 100 m2 powierzchni użytkowej,
19. dla magazynów – nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na 1 stanowisko pracy;
20. nakazuje się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

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

1. sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować:
2. w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
3. w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg dopuszcza się możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele;
4. dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę oraz rozbudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem;
5. w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
6. docelowo zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
7. do czasu podłączenia do sieci wodociągowej dopuszczenie lokalizacji indywidualnych ujęć wody,
8. przekrój przewodów sieci wodociągowej nie mniejszy niż ø 32 mm,
9. zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
10. w zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych** ustala się:
11. docelowo odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacyjnej,
12. w razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszczenie tymczasowego gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenie działki budowlanej lub budowę przydomowej oczyszczalni ścieków,
13. przekrój przewodów sieci kanalizacyjnej nie mniejszy niż ø 32 mm,
14. zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
15. w zakresie **gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi** ustala się:
16. obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych, istniejących rowów lub do systemu kanalizacji deszczowej,
17. przekrój przewodów sieci kanalizacji deszczowej nie mniejszy niż ø 32 mm,
18. możliwość wykorzystania, gromadzonych w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;
19. w zakresie **zasilania w energię elektryczną** ustala się:
20. zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
21. dopuszczenie lokalizacji urządzeń kogeneracji oraz wykorzystania odnawialnych źródeł energii na potrzeby wytwarzania energii elektrycznej,
22. zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł:

* zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji,
* dopuszczenie lokalizacji urządzeń innych niż wolnostojące wytwarzających energię z odnawialnych źródeł na całym obszarze objętym planem,
* dopuszczenie lokalizacji wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW na całym obszarze objętym planem;

1. w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
2. zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej,
3. dopuszcza się wykorzystanie gazu w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracyjnych,
4. przekrój przewodów sieci gazowej nie mniejszy niż ø 32 mm;
5. w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
   1. 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,
   2. przekrój przewodów sieci ciepłowniczej nie mniejszy niż ø 32 mm,
   3. dopuszczenie korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów,
   4. dopuszczenie lokalizacji urządzeń kogeneracji oraz wykorzystanie odnawialnych źródeł energii na potrzeby wytwarzania energii cieplnej;
6. 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;
7. w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się gromadzenie i selekcję odpadów na nieruchomości w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

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

**Rozdział 3**

**Ustalenia szczegółowe dla terenów**

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

1. przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
3. budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące, w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej,
4. dopuszczalna lokalizacja jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
5. dopuszczalna lokalizacja nie więcej niż 8 budynków w jednym ciągu zabudowy szeregowej,
6. dopuszczalne wolno stojące garaże i budynki gospodarcze o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m2,
7. dopuszczalne wiaty o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m2,
8. dopuszczalne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł zgodnie z ustaleniami zawartymi w par. 11 pkt 6 lit. c,
9. dopuszczalne parkingi i drogi wewnętrzne;
10. zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
11. linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
12. maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
13. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 50%,
14. maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40%,
15. minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
16. maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 1,2,
17. dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
18. kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z par. 7 pkt 5;
19. powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż:
20. 1 000 m2 dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej,
21. 500 m2 dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
22. 250 m2 dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej.

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

1. przeznaczenie terenu:
2. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
3. zabudowa usługowa;
4. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
5. dopuszczalna lokalizacja budynków zamieszkania zbiorowego,
6. budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej,
7. dopuszczalna lokalizacja jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
8. budynki usługowe wolno stojące lub wydzielony lokal usługowy w budynku mieszkalnym,
9. dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wydzielonego lokalu usług handlu w budynku mieszkalnym nie większa niż 100 m2,
10. dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wolno stojących usług handlu nie większa niż 500 m2,
11. dopuszczalne magazyny lub place składowe z wyjątkiem magazynów lub placów składowych dla handlu hurtowego o powierzchni zabudowy większej niż 800 m2,
12. dopuszczalne wolno stojące garaże i budynki gospodarcze o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m2,
13. dopuszczalne wiaty o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m2,
14. dopuszczalne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł zgodnie z ustaleniami zawartymi w par. 11 pkt 6 lit. c,
15. dopuszczalne parkingi i drogi wewnętrzne,
16. wyznaczono na rysunku planu strefę zieleni izolacyjnej, w granicach której obowiązuje:

* zagospodarowanie zielenią izolacyjną,
* dopuszczenie przerwania ciągłości zieleni izolacyjnej przez dojazdy i dojścia oraz lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
* zakaz realizacji miejsc postojowych dla samochodów;

1. zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
2. linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w par. 7 pkt 1,
3. maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
4. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 50%,
5. maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40%,
6. minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,01,
7. maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 1,0,
8. dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
9. kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z par. 7 pkt 5;
10. powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż:
11. 1 000 m2 dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej,
12. 500 m2 dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
13. 3 000 m2 dla zabudowy usługowej,
14. 3 000 m2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej realizowanej na jednej działce budowlanej.

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

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

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

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

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

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

**Rozdział 4**

**Przepisy końcowe**

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

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

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

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

Załącznik nr 3

do uchwały Nr ………

Rady Gminy Nadarzyn

z dnia …….……….. r.

**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 2022 r. poz. 503 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 cieplną 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.

Załącznik nr 4

do uchwały Nr ………

Rady Gminy Nadarzyn

z dnia …….……….. r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) Rada Gminy Nadarzyn rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** W wyznaczonym terminie składania uwag tj. do dnia 5 stycznia 2023 r. podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 28 listopada 2022 r. do 20 grudnia 2022 r. nie wpłynęły żadne uwagi.

**§ 2.** W związku z brakiem uwag nie zaszła konieczność ich rozpatrzenia przez Radę Gminy Nadarzyn.

Załącznik nr 5

do uchwały Nr ………

Rady Gminy Nadarzyn

z dnia …….……….. r.

**Dane przestrzenne**

- będą dostępne na stronie [www.nadarzyn.pl](http://www.nadarzyn.pl). w zakładce „Ogłoszenia” - Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne – procedury w toku – ( **pkt. 8)** ) MPZP dla Obszarów Nr I- II we wsi Kajetany - *Projekt uchwały wraz z załącznikami – do uchwalenia*