



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA CZĘŚCI WSI ROZALIN W GMINIE NADARZYN –  
REJON ULIC: DANIEWICE, PRZEMYSŁOWA I KAWALERSKA**

**WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU**



**SPORZĄDZIŁ:**

Wójt Gminy Nadarzyn

**OPRACOWANIE:**

Instytut Rozwoju Miast i Regionów  
ul. Targowa 45  
03 - 728 Warszawa

**W SKŁADZIE:**

mgr inż. arch. Cezary Maliszewski  
mgr inż. Agnieszka Odolecka  
mgr inż. Anna Uszkuur

**WARSZAWA 2024**

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Rozalin  
w Gminie Nadarzyn – rejon ulic: Daniewice, Przemysłowa i Kawalerska**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), w związku z Uchwałą Nr XXXI.379.2017 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 24 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Rozalin w Gminie Nadarzyn – rejon ulic: Daniewice, Przemysłowa i Kawalerska, stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Rozalin w Gminie Nadarzyn – rejon ulic: Daniewice, Przemysłowa i Kawalerska nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn, przyjętego Uchwałą Nr XLII/420/14 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014 r., zmienionego Uchwałą Nr XXI.262.2016 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 31 sierpnia 2016 r. oraz Uchwałą Nr LXVII.874.2023 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 1 marca 2023 r., Rada Gminy Nadarzyn uchwala, co następuje:

**Rozdział 1  
Ustalenia ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Rozalin w Gminie Nadarzyn – rejon ulic: Daniewice, Przemysłowa i Kawalerska, zwany dalej planem, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego – stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne obejmujące lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - stanowiące załącznik nr 4.

**§ 2.** 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) podziemne urządzenia infrastruktury odwadniającej do zachowania;
- 5) wymiary w metrach;
- 6) przeznaczenia terenów oznaczone symbolami terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **minimalnej szerokości frontu działki** – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi, z której następuje główny wjazd na działkę, liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą drogi;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu i określoną ustaleniami tekstu planu linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość ścian budynku od linii rozgraniczającej terenu, przy czym linia ta nie dotyczy:
  - a) balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, wysuniętych poza obrys nie więcej niż 2 m, schodów prowadzących do budynku, pochylni i podjazdów dla niepełnosprawnych, o ile nie wykraczają poza granicę obszaru objętego planem,
  - b) obiektów do czasowego gromadzenia odpadów,
  - c) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony cyfrowo-literowym symbolem terenu;
- 4) **zabudowie usługowej nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć zabudowę związaną z prowadzeniem nieuciążliwej działalności niepolegającej na wytwarzaniu dóbr metodami przemysłowymi, w tym obiekty zamieszkania zbiorowego z zakresu usług turystyki, która zgodnie z przepisami odrębnymi nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem lub lokalem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 5) **wiacie** – należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, posiada dach podparty słupami, a nie posiada ścian.

## Rozdział 2

### Przeznaczenia terenów w planie

§ 4. 1. Każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały identyfikatorem cyfrowo-literowym, tzw. „symbolem terenu”, w którym litery oznaczają przeznaczenie terenu, a występujące przed nimi cyfry oznaczają numer kolejnego terenu.

2. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nieuciążliwej – oznaczony symbolem **MN/U**;
- 2) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – oznaczony symbolem **KDZ**;
- 3) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone symbolem **KDD**.

3. Dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziałach 2 – 13 oraz ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 14 planu.

4. Ustala się linie rozgraniczające drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ oraz dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolem KDD, jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

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

1) kolorystyka i forma elewacji:

- a) kolorystyka ścian tynkowanych w barwach stonowanych w odcieniach białego, kremowego, beżu, szarości, zieleni oliwkowej oraz zgaszonej żółci,
- b) kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru, przy czym w zabudowie istniejącej należy przyjąć kolorystykę dominującą na działce budowlanej,
- c) zakazuje się stosowania na elewacjach blach trapezowych i falistych,
- d) dopuszcza się stosowanie na elewacjach materiałów takich jak: drewno lub jego imitacja w naturalnych kolorach drewna, cegła klinkierowa lub licowa, kamień, szkło, blacha płaska, okładziny ceramiczne;

2) dachy:

- a) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,
- b) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych dopuszcza się dachy łukowe,
- c) pokrycie dachów:
  - dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów łukowych i płaskich do 12°,
  - gont lub blacha gontopodobna w naturalnym kolorze drewna lub czarnym, lub grafitowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów łukowych i płaskich do 12°,
- d) ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów łukowych i płaskich do 12°,
- e) ustalenia lit. b i c nie dotyczą dachów z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację,
- f) dopuszcza się stosowanie na dachach rozwiązań technicznych wytwarzających energię elektryczną z promieniowania słonecznego z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.

### **Rozdział 4**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu**

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

1) zakaz lokalizacji:

- a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
    - dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
    - obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych planem,
    - zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, zgodnie z przeznaczeniem terenu wskazanym na rysunku planu,
  - c) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia;
- 2) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. dla terenu oznaczonego symbolem MN/U dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
  - 3) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
    - a) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi,
    - b) realizację zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;
  - 5) na terenie oznaczonym symbolem 1.MN/U dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej wyłącznie na budynkach na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m.

## **Rozdział 5**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **KDZ i KDD** stanowią tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej;
- 2) zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem dostępu dla osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie wyposażenia, użytych materiałów oraz rozwiązań technicznych gwarantujących ogólnodostępny charakter przestrzeni.

2. Ustala się, że w granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych.

## **Rozdział 6**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

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

- 1) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) maksymalnego udziału procentowego powierzchni zabudowy obiektów na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) minimalnej liczby miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji zgodnie z § 12;
- 7) linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;
- 8) rodzaju, kolorystyki i spadku dachu zgodnie z Rozdziałem 3 planu;
- 9) kolorystyki i typów elewacji zgodnie z Rozdziałem 3 planu.

## **Rozdział 7**

### **Granice i sposoby 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**

§ 9. 1. Na obszarach występowania urządzeń melioracji wodnych wskazanych na rysunku planu znajdują się sieci drenarskie ujęte w ewidencji melioracji wodnych – dopuszcza się przebudowę i modernizację urządzeń melioracji wodnych na potrzeby odwadniania terenu budowlanego, a także ich likwidację, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

2. W granicach planu nie wskazuje się krajobrazów priorytetowych ze względu na brak obowiązującego audytu krajobrazowego.

## **Rozdział 8**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 10. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu oznaczonego symbolem MN/U:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową w oddzielnych budynkach – 3000 m<sup>2</sup>,
  - c) dla zabudowy usługowej – 3000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 20 m,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową w oddzielnych budynkach – 40 m,
  - c) dla zabudowy usługowej – 40 m;
- 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę – od 60° do 120°.

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

## **Rozdział 9**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 11. Ustala się nakaz zachowania i utrzymania podziemnych urządzeń infrastruktury odwadniającej wskazanych na rysunku planu, w sposób gwarantujący drożność przepływu wód opadowych i roztopowych w ramach systemu odwadniania terenu.

## **Rozdział 10**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania**

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

- 1) zewnętrzne powiązania komunikacyjne zapewniają:
    - a) droga publiczna klasy zbiorczej oznaczona symbolem 1.KDZ (ul. Przemysłowa, częściowo położona poza granicami planu),
    - b) droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolami 1.KDD i 2.KDD (ul. Daniewice, częściowo położona poza granicami planu),
    - c) droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem 3.KDD (ul. Kawalerska, częściowo położona poza granicami planu);
  - 2) drogi wymienione w pkt 1 zapewniają obsługę komunikacyjną dla przyległych terenów;
  - 3) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi;
  - 4) dopuszcza się zapewnienie obsługi komunikacyjnej działek budowlanych drogami wewnętrznymi niewyznaczonymi na rysunku planu o szerokości nie mniejszej niż 8 m;
  - 5) na skrzyżowaniach dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 4 z drogami wewnętrznymi lub drogami publicznymi, ustala się realizację narożnych ścież o wymiarach nie mniejszych niż 5 m x 5 m;
  - 6) w przypadku lokalizacji nieprzelotowej drogi wewnętrznej, o której mowa w pkt 4, dłuższej niż 60 m, na końcu drogi należy wydzielić plac do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m;
  - 7) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych ciągami komunikacyjnymi położonymi poza granicami planu.
2. Dla potrzeb obsługi komunikacyjnej obiektów budowlanych dopuszczonych niniejszym planem należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych według następujących wskaźników:
- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
  - 2) dla funkcji mieszkalnej lokalizowanej w budynku usługowym minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
  - 3) dla usług handlu minimum 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego;
  - 4) dla usług oświaty i żłobka minimum 5 miejsc postojowych na 10 zatrudnionych (stałych stanowisk pracy);

- 5) dla usług kultury minimum 2 miejsca postojowe na 10 użytkowników jednocześnie;
  - 6) dla usług sportu i rekreacji minimum 2 miejsca postojowe na 10 użytkowników jednocześnie;
  - 7) dla usług zdrowia minimum 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej lokalu użytkowego i minimum 2 miejsca na 1 gabinet lekarski;
  - 8) dla usług gastronomicznych minimum 35 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;
  - 9) dla obiektów zbiorowego zamieszkania minimum 3 miejsca postojowe na 100 łóżek;
  - 10) dla campingów minimum 1 miejsce postojowe na 0,5 ha terenu;
  - 11) dla pozostałych usług hotelarskich minimum 1 miejsce postojowe na 10 miejsc noclegowych;
  - 12) dla pozostałych usług minimum 5 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego.
3. Realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 11**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami**

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

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować:
  - a) w liniach rozgraniczających dróg, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
  - b) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg dopuszcza się możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 2) zaopatrzenie w wodę:
  - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. d,
  - b) nowo realizowana wodociągowa sieć rozdzielcza o minimalnej średnicy 32 mm,
  - c) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszcza się zachowanie istniejących i realizację nowych indywidualnych ujęć wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) nowe ujęcia wody nie mogą stanowić przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
  - a) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków poza obszarem planu, z zastrzeżeniem lit. c,
  - b) nowo realizowane przewody sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy 50 mm,
  - c) dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na ścieki oraz biologiczno-mechanicznych oczyszczalni ścieków, na warunkach regulowanych przepisami odrębnymi;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
  - a) dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci



- kanalizacji deszczowej, kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych,
- b) nowo realizowane przewody sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy 32 mm,
  - c) dla pozostałych terenów dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, do ziemi oraz do zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych w granicach własnej działki, lub do rowów odwadniających na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
  - d) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) dopuszcza się wykorzystanie do celów gospodarczych i przeciwpożarowych wód opadowych i roztopowych gromadzonych w zbiornikach retencyjnych;
- 5) zaopatrzenie w gaz:
- a) zaopatrzenie w gaz z sieci istniejących i projektowanych,
  - b) nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy 32 mm,
  - c) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny;
- 6) zaopatrzenie w ciepło:
- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych energią elektryczną lub z urządzeń o niskiej emisji zanieczyszczeń lub z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, z wykluczeniem energii wiatru, z dopuszczeniem łączenia źródeł pozyskiwanego ciepła, przy czym wysokość wolno stojących konstrukcji wsporczych nie może przekraczać 4 m od poziomu terenu,
  - b) ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) dla obszaru planu ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia,
  - b) realizacja nowych sieci średniego i niskiego napięcia oraz przyłączy elektroenergetycznych wyłącznie jako sieci podziemne, przy czym dopuszcza się inne rozwiązania jeśli wymagają tego uwarunkowania techniczne,
  - c) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, z wykorzystaniem promieniowania słonecznego, przy czym wysokość wolno stojących konstrukcji wsporczych nie może przekraczać 4 m od poziomu terenu,
  - c) realizacja stacji transformatorowych na warunkach określonych w ust. 2;
- 8) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:
- a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych,
  - b) dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej ustala się realizację na warunkach określonych w § 6 pkt 5.

2. Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy lub na potrzeby obsługi terenów objętych planem, z wyłączeniem obiektów i sieci infrastruktury elektroenergetycznej wysokich napięć, gazowej wysokiego ciśnienia, ropociągów, itp., można realizować na każdym terenie, pod warunkiem, że ich

lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych następujących warunków:

- a) maksymalna wysokość obiektów – 4 m,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 25 m<sup>2</sup>.

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

## **Rozdział 12**

### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

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

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

## **Rozdział 13**

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

**§ 15.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10%.

## **Rozdział 14**

### **Ustalenia szczegółowe**

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,
  - b) budynki usługowe i usługowo-mieszkalne w formie wolno stojącej,
  - c) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku usługowego, lub jednego budynku usługowo-mieszkalnego,
  - d) w budynku usługowo-mieszkalnym dopuszcza się maksymalnie dwa wyodrębnione lokale mieszkalne,
  - e) dopuszcza się zagospodarowanie oraz obiekty i urządzenia na potrzeby funkcjonalne ustalonego przeznaczenia terenu, w szczególności: zieleń urządzoną, dojścia i dojazdy, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca postojowe, parkingi, budynki gospodarcze i garażowe, wiaty,
  - f) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego lub usługowo-mieszkalnego,
  - g) dopuszcza się lokalizację oczek wodnych,
  - h) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń sportowych i rekreacyjnych takich jak: boiska, place zabaw, siłownie plenerowe,

- i) dopuszcza się lokalizację wolno stojących sanitariatów i toalet na potrzeby obsługi campingu,
- j) zakazuje się lokalizacji usług handlu hurtowego,
- k) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wyodrębnionego lokalu usług handlu w budynku mieszkalnym jednorodzinnym i usługowo-mieszkalnym nie większa niż 100 m<sup>2</sup>,
- l) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wolno stojących usług handlu nie większa niż 500 m<sup>2</sup>,
- m) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- n) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki budowlanej,
- o) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
- p) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,01,
- q) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,8,
- r) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
  - budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe, usługowo-mieszkalne – 3,
  - budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,
- s) maksymalna wysokość zabudowy:
  - budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe – 12 m,
  - pozostałe obiekty – 6 m,
- t) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie formy zabudowy, dopuszcza się zmiany sposobu użytkowania, przebudowy i remonty, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- u) dla istniejących budynków zlokalizowanych w części poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się zmiany sposobu użytkowania, przebudowy i remonty przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- v) kolorystyka i forma elewacji zgodnie z § 5 pkt 1 planu,
- w) dachy zgodnie z § 5 pkt 2 planu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 500 m<sup>2</sup>,
  - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową – 3000 m<sup>2</sup>,
  - d) dla zabudowy usługowej – 3000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – w granicach planu 2 m oraz lokalne poszerzenie w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13.

§ 18. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDD**, **2.KDD** i **3.KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) drogi oznaczonej symbolem 1.KDD (ul. Daniewice) – w granicach planu do 3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) drogi oznaczonej symbolem 2.KDD (ul. Daniewice) – w granicach planu do 9,4 m oraz lokalne poszerzenie w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) drogi oznaczonej symbolem 3.KDD (ul. Kawalerska) – w granicach planu od 2,8 m do 7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu - zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13.

## **Rozdział 15**

### **Postanowienia końcowe**

§ 19. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nadarzyn.

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

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

4. W granicach planu zgodnie z przepisami odrębnymi traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Rozalin, Bieliny, Kostowiec w gminie Nadarzyn – Uchwała Nr XLVI/453/2002 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 czerwca 2002 roku.

## UZASADNIENIE

### **do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Rozalin w Gminie Nadarzyn – rejon ulic: Daniewice, Przemysłowa i Kawalerska**

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy Nadarzyn w dniu 24 maja 2017 r. podjęła Uchwałę Nr XXXI.379.2017 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Rozalin w Gminie Nadarzyn – rejon ulic: Daniewice, Przemysłowa i Kawalerska.

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 11 ha położony we wsi Rozalin, w zachodniej części gminy Nadarzyn. Teren ten jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Rozalin, Bieliny, Kostowiec w gminie Nadarzyn – Uchwała Nr XLVI/453/2002 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 czerwca 2002 roku. W ww. dokumencie, w zależności od danego terenu, został on przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami, tereny komunikacji.

Obszar opracowania jest częściowo zainwestowany, głównie poprzez usługi turystyki takie jak: ośrodek wypoczynkowo-konferencyjny, stylizowany obiekt organizacji imprez okolicznościowych (Ludowa Altana), pole campingowe, obiekty zamieszkania zbiorowego. Ponadto wzdłuż ul. Przemysłowej zlokalizowany jest budynek niepublicznego przedszkola i żłobka wraz z pokojami do wynajęcia. Lokalnie występuje także zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Część obszaru objętego planem nie została dotychczas zabudowana.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn przyjętym Uchwałą Nr XLII/420/2014 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014 r., zmienionym Uchwałą Rady Gminy Nadarzyn Nr XXI.262.2016 z dnia 31 sierpnia 2016 r., cały obszar opracowania stanowi teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – symbol M-2, wskazano także drogę zbiorczą – symbol Z i ważniejsze drogi dojazdowe – symbol D.

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

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

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

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

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

- 6) granice i sposoby 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;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych.

W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki, dobra kultury współczesnej, a także obszary osuwania się mas ziemnych, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Nie został dotychczas sporządzony audyt krajobrazowy, więc nie ma możliwości uwzględnienia w planie określonych w audycie krajobrazów priorytetowych, nie zostały one też wyznaczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

W planie wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nieuciążliwej oraz teren drogi publicznej klasy zbiorczej i tereny dróg publicznych klasy dojazdowej. Część gruntów rolnych przeznaczonych w planie pod zabudowę, wyznaczono na podstawie decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 20 czerwca 2002 r., znak: GZ.tr.051/602-228/2002.

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

Ustalenia planu respektują zasady uniwersalnego projektowania, stosownie do zakresu opracowania, w szczególności wyznaczonych przeznaczeń terenów.

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

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.) procedurę formalno – prawną), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094, z późn. zm.). Obwieszczenia, zawiadomienia oraz dokumenty z poszczególnych etapów procedury w stosownym zakresie były zamieszczane na stronie internetowej Urzędu Gminy Nadarzyn.

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

W dniach od ..... do ..... r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu ..... r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu wpłynęło ..... uwag.

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

Rada Gminy Nadarzyn podjęła w dniu 28 stycznia 2009 roku Uchwałę Nr XXXI/270/2009 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn. W Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Nadarzyn w okresie od października 2000 r. do grudnia 2008 r. stwierdzono, że plany miejscowe sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym mogą funkcjonować w obrocie prawnym i mogą ulegać zmianie tylko w miarę potrzeb, w wyniku wpływu wniosków o zmianę planu.

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

Z przeprowadzonej analizy ekonomicznej wynika, że uchwalenie planu będzie miało umiarkowany wpływ na budżet Gminy Nadarzyn i będzie związany głównie z kosztami poszerzenia dróg publicznych.

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