



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 28 października 2019 r.

Poz. 12267

### UCHWAŁA NR XIII.158.2019 RADY GMINY NADARZYN

z dnia 28 sierpnia 2019 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ew. 83/3, 83/5 i 83/6 oraz części działki nr ew. 83/4 w Ruścu w Gminie Nadarzyn – Obszar Nr I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506, 1309) oraz art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2018 r., poz. 1945, Dz.U. 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009), w związku z Uchwałą Nr XXIV.322.2016 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ew. 83/1 i 83/2 w Ruścu w Gminie Nadarzyn oraz Uchwałą Nr VI.62.2019 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 27 lutego 2019 r. „w sprawie zmiany Uchwały Nr XXIV.322.2016 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ew. 83/1 i 83/2 w Ruścu w Gminie Nadarzyn” stwierdzając, że niniejsza uchwała 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. i Uchwałą Nr XXI.262.2016 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 31 sierpnia 2016 r. uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ew. 83/3, 83/5 i 83/6 oraz części działki nr ew. 83/4 w Ruścu w Gminie Nadarzyn – Obszar Nr I, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice wskazano 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:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia 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, stanowiące załącznik nr 3.

**§ 2. 1** W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną 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;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości, określoną przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym;
- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i terenów sąsiednich;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się, ze względu na brak ich występowania w granicach planu:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 3. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **ekranie izolacyjnym** – należy przez to rozumieć przeszkodę ustawioną pomiędzy obszarem, na którym występują uciążliwości i obszarem, na którym te uciążliwości nie powinny się przedostawać; przeszkodę tę można uznać jako ekran izolacyjny, gdy jej parametry: wysokość, grubość, długość, rodzaj materiału i struktura, a także sposób sytuowania gwarantują nie przedostawanie się uciążliwości na obszar po drugiej stronie ekranu;
- 2) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub określoną w tekście planu linię, przed którą zakazuje się lokalizacji nowo realizowanych budynków; poza tę linię mogą wystawać nie więcej niż 2 m niekubaturowe elementy budynku, takie jak schody, okapy, dachy oraz balkony;
- 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być realizowane na działce budowlanej na warunkach określonych w planie;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, dla którego w planie ustalono przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania, wydzielony na rysunku linią rozgraniczającą, oznaczony symbolem literowym;
- 6) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zwartą zielen wielopiętrową, w tym wysoką, złożoną z różnorodnych gatunków, w tym zimozieloną oraz odporną na zanieczyszczenia, oddzielającą funkcjonalnie i optycznie tereny usytuowane po jej obu stronach;
- 7) **zabudowie usługowej** - należy przez to rozumieć zabudowę przeznaczoną na nieuciążliwą działalność niepolegającą na wytwarzaniu dóbr metodami przemysłowymi, która zgodnie z przepisami odrębnymi nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz która

nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem lub lokalem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;

- 8) **zabudowie produkcyjnej** – należy przez to rozumieć zabudowę przeznaczoną na działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, a także na działalność związaną z magazynowaniem i składowaniem, o uciążliwości mieszczącej się w granicach działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny.

2. Inne pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów;
- 4) zieleń izolacyjna;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) wymiarowanie odległości podane w metrach.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są elementami informacyjnymi planu wynikającymi z wymogów przepisów odrębnych:

- 1) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (strefa zwykła),
- 2) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru**

§ 5. 1. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy usługowej i produkcyjnej – oznaczony na rysunku planu symbolem U/P;
- 2) teren zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 3) teren komunikacji: droga publiczna klasy ekspresowej – oznaczony na rysunku planu symbolem KDS;
- 4) teren komunikacji: droga publiczna klasy lokalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem KDL.

2. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.

3. Terenami rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym jest teren drogi publicznej klasy ekspresowej, oznaczony na rysunku symbolem KDS.

4. Terenami rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym jest teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku symbolem KDL.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) parametry zabudowy i zagospodarowania terenów - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wskazuje się na rysunku planu strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych o numerze ewidencyjnym 60-64/34, dla której ustala się nakaz ochrony na warunkach przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nakaz ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących w obszarze planu w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody;
- 2) wskazuje się na rysunku planu granice strefy „zwykłej” Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w którym obowiązują ustalenia określone w przepisach odrębnych;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) zakaz prowadzenia działalności, której oddziaływanie na środowisko powoduje przekroczenie standardów jakości środowiska poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny, w szczególności powodującej hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie odpadami oraz oddziaływanie komunikacji;
- 5) nakaz zapewnienia minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

**§ 9.** 1. Ustala się 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, maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy na działce budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, w tym liczbę kondygnacji – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

2. Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc do parkowania:

- 1) nakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenie własnej działki budowlanej;
- 2) nakaz zapewnienia następujących minimalnych wskaźników parkingowych:
  - a) dla usług handlu - nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - b) dla usług biurowo-administracyjnych – nie mniej niż 25 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dla usług zdrowia - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, w tym nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 gabinet,
  - d) dla usług oświaty - nie mniej niż 5 miejsc do parkowania na 10 zatrudnionych,
  - e) dla usług gastronomicznych - nie mniej niż 35 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumpcyjnych,
  - f) dla usług hotelarskich - nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100 łóżek,
  - g) dla usług sportu i rekreacji - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 10 użytkowników jednocześnie,
  - h) dla usług pozostałych nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - i) dla produkcji - 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - j) dla magazynów i składów - 1 miejsce parkingowe na 1 zatrudnionego;
- 3) nakaz organizacji miejsc do parkowania dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, zaopatrzone w kartę parkingową, w ilości zgodnej w przepisami odrębnymi.

**§ 10.** Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działek – 3000 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontu działek – 25 m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających dróg – od 70° do 110°,
- 4) dla działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogi dopuszcza się zastosowanie parametrów innych, niż wskazane w pkt. 1 – 3).

**§ 11.** Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:



- 1) dla obszaru trudnych warunków gruntowych (wysoki poziom wód gruntowych) - nakaz zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody oraz geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 2) dla obszarów zdrenowanych - nakaz przebudowy lub likwidacji urządzeń drenarskich zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego;
- 3) nakaz zagospodarowania wskazanej na rysunku planu części terenów oznaczonych symbolem U/P oraz U zielenią izolacyjną;
- 4) nakaz zagospodarowania terenów U/P oraz U w sposób chroniący istniejącą zabudowę mieszkaniową przed ewentualnymi uciążliwościami działalności prowadzonej na terenie objętym planem, w tym poprzez zastosowanie ekranów izolacyjnych lub sytuowanie zabudowy w miejscu wyznaczonym na rysunku planu jako nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) zakaz lokalizacji magazynów na terenie oznaczonym symbolem U;
- 6) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 7) zakaz lokalizacji warsztatów samochodowych, składowisk opału i odpadów oraz złomowisk.

#### § 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) ustala się linie rozgraniczające dróg publicznych – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, o następujących parametrach:
  - a) szerokość drogi wewnętrznej - nie mniej niż 10 m,
  - b) dla dróg nieprzelotowych o długości powyżej 60 m na końcu drogi należy wydzielić plac do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m;
  - c) na skrzyżowaniach dróg wewnętrznych ustala się realizację narożnych ściąg linii rozgraniczających o bokach nie mniejszych niż 5 x 5 m;
  - d) na skrzyżowaniach dróg wewnętrznych i drogi lokalnej ustala się realizację narożnych ściąg linii rozgraniczających o bokach nie mniejszych niż 5 x 5 m.

#### § 13. Zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę oraz rozbudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się lokalizację infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku braku możliwości spełnienia warunku pkt 2 dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie infrastruktury wodociągowej - ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej,
- 5) w zakresie infrastruktury kanalizacyjnej ustala się:
  - a) odprowadzanie ścieków komunalnych – do systemu kanalizacji zbiorczej;
  - b) gromadzenie ścieków przemysłowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych, w szczególności z terenów usługowych oraz z dróg i parkingów – po ich oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi – do gruntu lub do systemu kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu;
  - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych pochodzących z terenu zabudowy produkcyjnej i magazynowej – po ich oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi – do zbiorników akumulacyjno - odparowywanych lub do gruntu na warunkach przepisów odrębnych lub do systemu kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu;

- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło - ustala się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw płynnych, paliw stałych odnawialnych, z biomasy, energii elektrycznej, źródeł geotermalnych, energii słonecznej, z urządzeń kogeneracyjnych oraz innych źródeł energii, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 8) w zakresie infrastruktury gazowej - ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejących lub projektowanych gazociągów średniego i niskiego ciśnienia;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) ustala się zasilanie w oparciu o istniejącą lub projektowaną sieć energetyczną średniego i niskiego napięcia,
  - b) dopuszcza się stosowanie na potrzeby wytwarzania energii elektrycznej urządzeń kogeneracji oraz odnawialnych źródeł energii, w tym sytuowanych na dachach budynków instalacji fotowoltaicznych do 100 kW,
  - c) ustala się zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych;
- 10) w zakresie łączności publicznej dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami - ustala się gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z systemem gospodarowania odpadami komunalnymi gminy.

**§ 14.** W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ustala się:

- 1) nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń służących obsłudze budowy.

**§ 15.** Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości, określoną przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla wszystkich terenów wyznaczonych w planie w wysokości 30 %.

**§ 16.** Ustala się uwzględnianie ustaleń szczegółowych łącznie z ustaleniami ogólnymi.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

**§ 17.** Dla terenu zabudowy usługowej i produkcyjnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem U/P, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: budynki usługowe za wyjątkiem usług opieki medycznej i oświaty oraz budynki produkcyjne i magazynowe,
  - b) dopuszczalne: budynki garażowe i gospodarcze, urządzenia budowlane, zieleń, infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 4,8;
  - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20 %,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej – 80 %,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy, w tym ilość kondygnacji:
    - dla budynków usługowych i produkcyjnych – 20 m i nie więcej niż 6 kondygnacji nadziemnych;
    - dla budynków magazynowych – 15 m;

- dla budynków garażowych i gospodarczych - 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,

f) parametry dotyczące zabudowy usługowej: powierzchnia sprzedaży dla usług handlu – nie więcej niż 1000 m<sup>2</sup>.

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m<sup>2</sup>.

4) obsługa komunikacyjna: z drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.

**§ 18.** Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem U, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: budynki usługowe,

b) dopuszczalne: urządzenia budowlane, budynki garażowe i gospodarcze o łącznej powierzchni zabudowy do 100 m<sup>2</sup>, zieleń, infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,4;

b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20 %,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej – 80 %,

e) maksymalna wysokość zabudowy, w tym ilość kondygnacji:

- dla budynków usługowych – 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,

- dla budynków garażowych i gospodarczych – 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,

f) nachylenie połaci dachowych – do 45°,

g) parametry dotyczące zabudowy usługowej: powierzchnia sprzedaży dla usług handlu – nie więcej niż 500 m<sup>2</sup>.

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m<sup>2</sup>.

4) obsługa komunikacyjna: z drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL poprzez teren U/P.

**§ 19.** Dla terenów dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDS** i **KDL**, ustala się:

1) przeznaczenie terenów: drogi publiczne klasy ekspresowej i klasy lokalnej z dopuszczeniem infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zakaz zabudowy kubaturowej,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1 %;

3) zasady realizacji:

		USTALENIA:		INFORMACJE:
Lp.	symbol terenu	klasa	szerokość części drogi w granicach planu - zgodnie z rysunkiem planu	zasady projektowanego zagospodarowania
1.	<b>KDS</b>	ekspresowa	8,5 m	część drogi krajowej klasy ekspresowej - zagospodarowanie dostosowane do pozostałej części drogi, usytuowanej poza granicami planu
2.	<b>KDL</b>	lokalna	15,5 m	jezdnia i chodniki, dopuszcza się zieleń i miejsca parkingowe

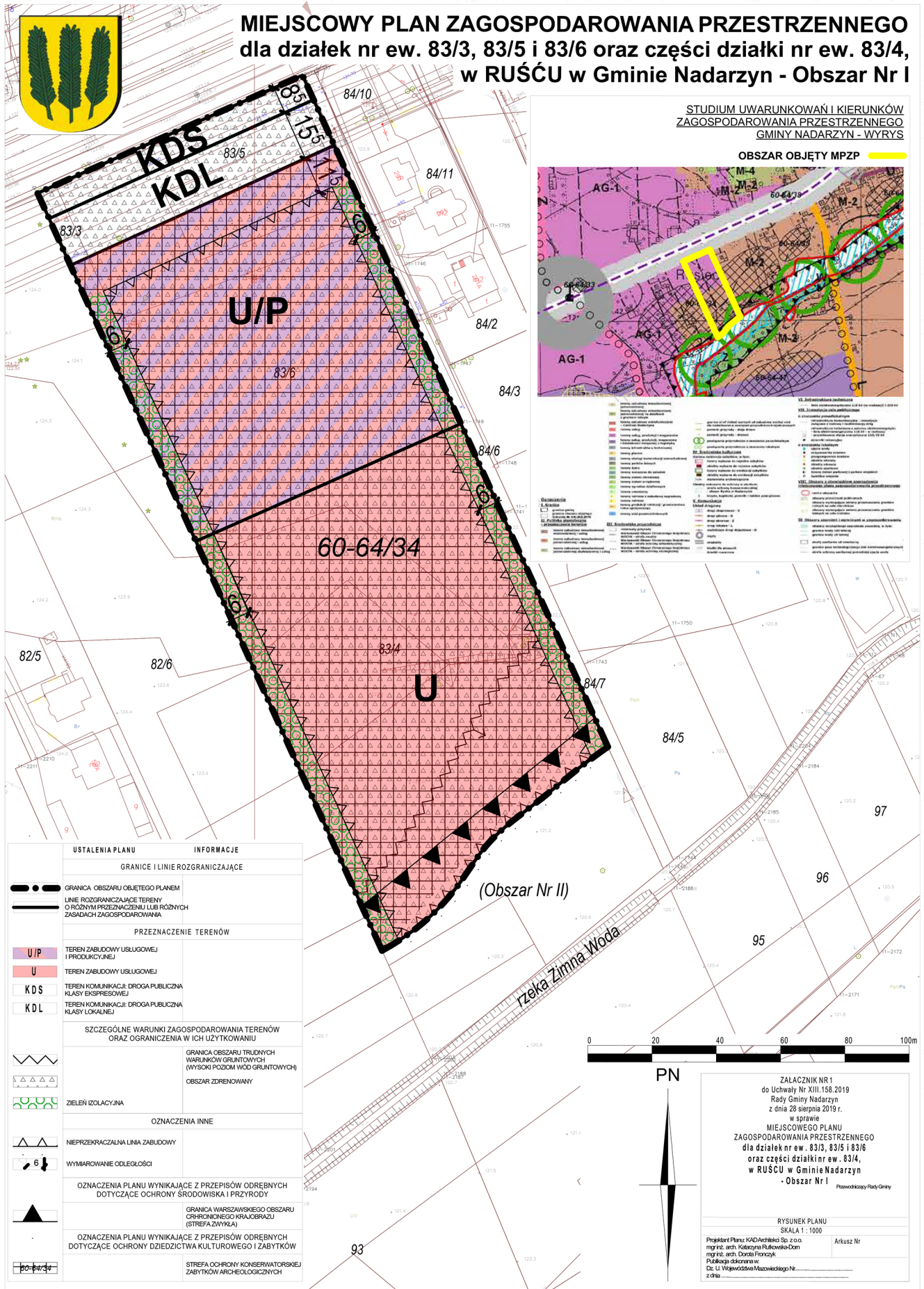
**Rozdział 4.**  
**Postanowienia końcowe**

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nadarzyn.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Nadarzyn

**Danuta Waclawiak**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIII.158.2019  
Rady Gminy Nadarzyn  
z dnia 28 sierpnia 2019 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY NADARZYN  
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG**

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla działek nr ew. **83/3, 83/5 i 83/6** oraz części działki nr ew. **83/4 w Ruścu**  
w Gminie Nadarzyn – **Obszar Nr I**

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.), Rada Gminy Nadarzyn stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **dla działek nr ew. 83/3, 83/5 i 83/6 oraz części działki nr ew. 83/4 w Ruścu w Gminie Nadarzyn – Obszar Nr I** wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 1 kwietnia do 24 kwietnia 2019 r.

W wyznaczonym terminie, tj. do dnia **16 maja 2019 r.** do ww. projektu planu wniesiono uwagi. Wszystkie uwagi zostały uwzględnione przez Wójta Gminy, a do projektu planu wniesiono stosowne korekty.

W związku z powyższym, nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag przez Radę Gminy Nadarzyn.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIII.158.2019

Rady Gminy Nadarzyn

z dnia 28 sierpnia 2019 r.

**ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY NADARZYN  
O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH  
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
**dla działek nr ew. 83/3, 83/5 i 83/6 oraz części działki nr ew. 83/4 w Ruścu  
w Gminie Nadarzyn – Obszar Nr I**

Obszar objęty planem jest niezabudowany i położony w otoczeniu działek w prowadze niezagospodarowanych, za wyjątkiem pojedynczych nieruchomości z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub zagrodową. W sąsiedztwie obszaru, ze względu na obecność istniejącej zabudowy, występuje infrastruktura techniczna: sieć elektroenergetyczna oraz wodociąg. Działki stanowią własność prywatną.

Celem sporządzonego planu jest uchwalenie aktu prawa miejscowego dla obszaru, który nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz ustalenie przeznaczenia obszaru pod zabudowę usługowo-produkcyjną, usługową i komunikację - zgodnie z aktualnymi potrzebami właściciela, który złożył wniosek w sprawie sporządzenia planu miejscowego oraz w zgodności z obowiązującym studium.

Wyznaczone w planie inwestycje z zakresu infrastruktury komunikacyjnej stanowią zadania realizowane w ramach modernizacji publicznej drogi krajowej do parametrów drogi ekspresowej, niezależnie od przeprowadzanej procedury planistycznej, wpływają na finanse publiczne, przy czym nie należą do zadań obciążających budżet Gminy Nadarzyn. Ustalenia planu nie powodują też konieczności realizacji infrastruktury technicznej, która mogłaby by wpływać na budżet gminy. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.