

**Uchwała Nr.....  
Rady Gminy Nadarzyn  
z dnia..... 2014 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Parole w Gminie Nadarzyn – etap II.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) w związku z Uchwałą Nr LII/488/2010 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 27 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Parole i w związku z Uchwałą Nr XXXII/339/2013 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 24 kwietnia 2013 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr LII/488/2010 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 27 października 2010 r. oraz po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn, przyjętego Uchwałą Nr XLII/420/2014 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014 r. – Rada Gminy Nadarzyn uchwała, co następuje:

**Rozdział I  
Przepisy ogólne.**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Parole w Gminie Nadarzyn – etap II, zwany dalej w treści uchwały „planem”, obejmujący:
  - 1) **Obszar II** – działki ewidencyjne nr 78/1, 78/2 i 78/3, które powstały w wyniku podziału działki ewidencyjnej nr 78;
  - 2) **Obszar III** – część działek ewidencyjnych nr 148, 149, 150;
2. Granice planu, wyznaczone na rysunkach planu, sporządzonych w skali 1:1000, stanowiących Załącznik nr 1 i Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały i będących jej integralną częścią.
3. Załączniki do Uchwały stanowią również:
  - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - Załącznik nr 3,
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania - Załącznik nr 4.

**§ 2.**

1. W planie określa 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 kulturowego;
  - 4) 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
  - 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
  - 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 systemu komunikacji;
  - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
  - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości.
2. W planie określa się również sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.
  3. W planie nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ustaleń dotyczących terenów górniczych, szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na brak ich występowania w granicach planu.

### § 3.

1. Następujące ustalenia i informacje, zgodnie z zamieszczoną legendą, zostały oznaczone graficznie na rysunku planu:
  - 1) granice i linie rozgraniczające:
    - a) granica obszaru objętego planem (Obszar II i Obszar III);
    - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
    - c) linie rozgraniczające dróg w sąsiedztwie granic planu;
    - d) numer ewidencyjny działki;
  - 2) przeznaczenie terenów – oznaczone na rysunku planu kolorami i identyfikatorami literowymi:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi - **MN/U**;
    - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - **MN**;
    - c) tereny rolnicze - **R**;
    - d) komunikacja: tereny przeznaczone na poszerzenie dróg publicznych klasy dojazdowej - **KD-D**;
  - 3) elementy kształtowania kompozycji przestrzennej: nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) oznaczenia inne:
    - a) wymiarowanie odległości;
    - b) obszary zdrenowane;
    - c) oznaczenia przyległych do granic obszaru planu dróg z sąsiedniego MPZP;
  - 5) oznaczenia planu wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące ochrony środowiska i przyrody: Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu - strefa zwykła;
  - 6) infrastruktura techniczna:
    - a) istniejąca linia energetyczna średniego napięcia;
    - b) granica pasa technologicznego linii energetycznej.
2. Dla obszaru planu obowiązują ustalenia ogólne, a dla poszczególnych terenów wybrane ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale III niniejszej uchwały.

### § 4.

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
  - 1) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie, wyznaczające tereny o różnych przeznaczeniach lub o różnych zasadach zagospodarowania, w tym tereny komunikacji;
  - 2) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie, ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli naziemnych i podziemnych, nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
  - 3) **nośniku reklamy** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiegokolwiek materialnej formie, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną – nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną; przeznaczone do eksponowania reklamy; nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych lub pojazdem samobieżnym;

- 4) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
  - 5) **powierzchni biologicznie czynnej** - rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na gruncie w obszarze działki budowlanej, które pozostają niezabudowane i nieutwardzone;
  - 6) **powierzchni użytkowej podstawowej** – należy przez to rozumieć część powierzchni użytkowej, przeznaczoną do zaspokajania podstawowych potrzeb wynikających z funkcji wiodącej budynku, przy czym do powierzchni tej nie wlicza się w szczególności powierzchni sanitariatów, pomieszczeń technicznych, garaży wbudowanych oraz komunikacji;
  - 7) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię działki zajęta przez budynek; powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię działki; do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
    - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu;
    - b) powierzchni elementów drugorzędnych, w tym schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
    - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze, w tym altany nie związane trwale z gruntem;
  - 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne przepisy, poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu - inne niż podstawowe - uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe i nie będące z nim w sprzeczności; funkcja ta nie może zajmować więcej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce;
  - 10) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu na określoną funkcję; funkcja ta musi zajmować nie mniej niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce;
  - 11) **sięgaczu dojazdowym** – należy przez to rozumieć wysuniętą część działki, przez którą odbywa się dostęp z działki budowlanej do drogi, przy czym szerokość sięgacza nie stanowi frontu działki budowlanej;
  - 12) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
  - 13) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Nadarzyn;
  - 14) **usługach** – należy przez to rozumieć miejsca i obiekty wolnostojące niemieszkalne lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, a w szczególności usługi z zakresu handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 500m<sup>2</sup> w oddzielnych budynkach usługowych, działalności biurowej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej, ochrony zdrowia (za wyjątkiem szpitali), opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania), a także handel hurtowy, place składowe i nowo powstałe magazyny o powierzchni zabudowy do 800m<sup>2</sup> związane z funkcją usługową, budownictwo, obsługa techniczna pojazdów, oraz drobne usługi rzemieślnicze, z wykluczeniem usług o uciążliwości (również pod względem hałasu i zanieczyszczenia powietrza), wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
  - 15) **zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, składający się z dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych (dwóch segmentów), z których każdy stanowi konstrukcyjnie samodzielny całość.
2. Inne pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

## Rozdział II

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

#### § 5.

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.
2. Ustala się przeznaczenie terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
3. W obszarach objętych planem zakazuje się lokalizacji stacji paliw i obiektów wymagających bazy pojazdów transportu towarowego.

#### § 6.

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dotyczące rozmieszczania nośników reklamowych:
  - a) zakaz lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych;
  - b) w przypadku nośników reklamowych zlokalizowanych na budynkach dopuszcza się ich umieszczenie wyłącznie na ścianach elewacji i pod warunkiem, że związane są one z działalnością prowadzoną na działce budowlanej;
  - c) łączna powierzchnia ekspozycyjna nośników reklamowych na działce budowlanej nie więcej niż 4 m<sup>2</sup> dla terenu **MN/U** i nie więcej niż 2 m<sup>2</sup> dla terenów **MN**;
  - d) zakaz umieszczania nośników reklamowych wykorzystujących światło migające;
- 2) dotyczące lokalizowania ogrodzeń:
  - a) w przypadku lokalizowania ogrodzeń nakaz ich sytuowania w liniach rozgraniczających dróg, z dopuszczeniem ich miejscowego wycofania w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (w tym drzew, urządzeń infrastruktury technicznej) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
  - b) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o minimalnym prześwicie w przeszkle stanowiącym 25 % jego powierzchni;
  - c) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z prefabrykatów betonowych (za wyjątkiem słupków i cokołów); wysokość cokołu nie może być większa niż 0,6 m od poziomu terenu;
  - d) nakaz stosowania ogrodzeń nie wyższych niż 1,8 m od poziomu terenu, przy dopuszczeniu lokalnego podwyższenia dla lokalizacji bram, furtek;
  - e) nakaz stosowania przy powierzchni terenu przejść ekologicznych w formie otworów wielkości nie mniejszej niż 15 cm x 15 cm, w odstępach nie mniejszych niż 10 m;
  - f) nakaz narożnych ściąg linii ogrodzeń dla dróg publicznych i wewnętrznych o wymiarach co najmniej 5 m x 5 m;
  - g) nakaz stosowania podobnych ogrodzeń co najmniej wzdłuż wydzielonego odcinka drogi.

#### § 7.

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązek ochrony obszarów objętych planem, ze względu na lokalizację w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody;
- 2) obowiązek ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących w obszarze planu w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody;
- 3) nakaz zapewnienia właściwych udziałów powierzchni biologicznie czynnych na działkach budowlanych – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 4) dla obszarów objętych planem położonych w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu:
  - a) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody; zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej;
  - b) w przypadku lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i

- przyrody - na etapie wydawania decyzji środowiskowej nakaz wybrania wariantu najbardziej korzystnego dla środowiska;
- 5) zakaz samowolnych zmian poziomu gruntu w stosunku do działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wód opadowych oraz kierunku odpływu ze źródeł, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
  - 6) zakaz odprowadzania ścieków komunalnych do wód powierzchniowych, gruntowych i do gruntu;
  - 7) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska;
  - 8) obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami w oparciu o przepisy odrębne, w tym dotyczące ochrony środowiska.

### § 8.

Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną powierzchnię zabudowy na działkach budowlanych, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz maksymalną wysokość zabudowy, które zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) nakaz lokalizacji miejsc parkingowych na terenie działki własnej według następujących minimalnych wskaźników parkingowych:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca parkingowe na jeden budynek mieszkalny;
  - b) dla usług handlu (sklep, punkt usługowy, powierzchnia ekspozycyjna) - 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej;
  - c) dla usług, w tym usług wbudowanych - 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - d) dla magazynów - 1 miejsce parkingowe na każdego zatrudnionego;
- 3) dla harmonijnego rozwoju obszaru, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego ustala się:
  - a) nakaz sytuowania nowej zabudowy zgodnie z zasadami określonymi za pomocą wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - b) o ile na rysunku planu nie wyznaczono linii zabudowy, nakaz lokalizacji budynków na działce od strony drogi publicznej i wewnętrznej – w odległości co najmniej 6 m od linii rozgraniczającej.

### § 9.

Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) możliwość scalania i podziałów działek, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami, z zachowaniem następujących zasad:
  - a) powierzchnie nowo wydzielanych działek:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – nie mniej niż 1500m<sup>2</sup>;
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (jeden segment) – nie mniej niż 750m<sup>2</sup>;
    - dla zabudowy usługowej – nie mniej niż 3000m<sup>2</sup>;
  - b) szerokości frontów działek:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – nie mniej niż 20m;
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (jeden segment) – nie mniej niż 14m;
    - dla zabudowy usługowej – nie mniej niż 25m;
  - c) kąt położenia granic działek do linii rozgraniczających dróg – od 75° do 105°, z wyłączeniem działek narożnych;
- 2) zasady ustalone w pkt 1 nie dotyczą działek przeznaczonych pod systemy komunikacji i infrastruktury technicznej.

## § 10.

Ustala się następujące zasady dotyczące kształtowania systemu komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna:
  - a) **Obszaru II** - poprzez drogę klasy zbiorczej zlokalizowaną poza planem oraz drogi klasy dojazdowej, których fragmenty, przeznaczone na poszerzenie i ich urządzenie, zostały wyznaczone na rysunku i oznaczone symbolami **1KD-D** oraz **2KD-D**;
  - b) **Obszaru III** – poprzez drogę klasy zbiorczej zlokalizowaną poza planem;
- 2) nakaz wydzielenia niepublicznych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, z zachowaniem następujących parametrów i zasad:
  - a) szerokość niepublicznej drogi wewnętrznej: nie mniej niż 8m - dla zabudowy mieszkaniowej, nie mniej niż 10 m - dla zabudowy usługowej wolnostojącej;
  - b) nakaz zapewnienia dwóch włączeń drogi wewnętrznej do układu dróg publicznych; dopuszcza się jedno włączenie, pod warunkiem, że droga o długości powyżej 60 m będzie zakończona placem do zawracania, o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m;
  - c) skrzyżowania dróg pod kątem zbliżonym do kąta prostego, z zastosowaniem narożnych ścięć linii rozgraniczających dróg o wymiarach nie mniejszych niż 5m x 5m;
- 3) nakaz zachowania szerokości nie mniejszej niż 5 m i długości nie większej niż 60 m dla sięgaczy dojazdowych;
- 4) nakaz zapewnienia dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej dla każdej nowo wydzielanej działki budowlanej, przy czym, dla pojedynczych działek z zabudową mieszkaniową dopuszcza się dostęp poprzez sięgacz dojazdowy, o którym mowa w §4 ust.1 pkt 11 i w §10 pkt 3;
- 5) w zakresie kształtowania przestrzeni dróg:
  - a) nakaz zapewnienia niezbędnych warunków do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;
  - b) możliwość wyposażenia w elementy detalu urbanistycznego, podnoszące jakość użytkową i estetyczną przestrzeni (w tym kosze na śmieci, ławki);
  - c) możliwość lokalizowania kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej, w sposób nie ograniczający możliwości korzystania z dróg;
  - d) zakaz lokalizacji ogrodzeń w terenie dróg wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, nie dotyczy to pachołków i barierek służących zapewnieniu bezpieczeństwa i porządku użytkowania dróg i chodników.

## § 11.

Ustala się następujące zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) lokalizacja systemów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) w przypadku braku możliwości spełnienia ustaleń pkt 1, dopuszcza się usytuowanie systemów infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) nakaz zaopatrzenia w wodę w oparciu o możliwość rozbudowy istniejących lokalnych sieci wodociągowych zlokalizowanych w sąsiedztwie planu: sieci wzdłuż drogi klasy dojazdowej przy południowej granicy Obszaru II oraz sieci wzdłuż drogi klasy zbiorczej przylegającej do północnych granic obszarów objętych planem, położonej na wschód od Obszaru III;
  - b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z własnych ujęć wody, do czasu wybudowania sieci wodociągowej;
  - c) obowiązek zapewnienia możliwości prowadzenia działań ratowniczych przez jednostki straży pożarnej tj. zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:
  - a) nakaz objęcia obszarów planu lokalnym systemem kanalizacji w układzie rozdzielczym;
  - b) nakaz podłączenia do planowanej lokalnej sieci kanalizacyjnej, w tym w oparciu o możliwość rozbudowy istniejących sieci kanalizacyjnych zlokalizowanych w

- sąsiedztwie planu: sieci wzdłuż drogi klasy zbiorczej przylegającej do północnych granic obszarów objętych planem i sieci wzdłuż drogi klasy dojazdowej przylegającej do południowej granicy Obszaru II, położonych na wschód od obu obszarów;
- c) dopuszcza się zastosowanie szczelnych tymczasowych zbiorników na nieczystości, pod warunkiem podłączenia się do sieci kanalizacyjnej po jej wybudowaniu;
  - d) zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków deszczowych:
- a) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych, w tym z terenów usług oraz z dróg i parkingów – po ich podczyszczeniu przed włączeniem - do zbiorników akumulacyjno – odparowywalnych, do rowów melioracyjnych lub do kanalizacji deszczowej;
  - b) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych w przypadkach nie określonych w lit. a) – do gruntu na terenie własnej działki;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) możliwość wykorzystania sieci gazowej, elektroenergetycznej, paliw płynnych (w tym olei niskosiarkowych) najmniej szkodliwych dla środowiska lub odnawialnych źródeł energii oraz energii słonecznej jako źródła zaopatrzenia w ciepło;
  - b) zakaz stosowania systemów grzewczych, opartych o paliwa stałe nieodnawialne; zakaz nie dotyczy drewna stosowanego w kominkach;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) możliwość gazyfikacji w oparciu o rozbudowę istniejących sieci gazowych, w tym w oparciu o możliwość rozbudowy istniejącego gazociągu średniego ciśnienia zlokalizowanego w granicach planu - wzdłuż północnych granic obu obszarów oraz sieci zlokalizowanej w sąsiedztwie planu - wzdłuż drogi klasy dojazdowej przylegającej do południowej granicy Obszaru II, położonej na wschód od obszaru;
  - b) nakaz spełnienia warunków technicznych zgodnych z właściwymi przepisami odrębnymi dotyczącymi sieci gazowych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) nakaz zasilania w energię elektryczną w oparciu o rozbudowę istniejących sieci energetycznych napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych, w tym z możliwością wykorzystania napowietrznej sieci energetycznej zlokalizowanej w sąsiedztwie planu - wzdłuż drogi klasy dojazdowej przylegającej do południowej granicy Obszaru II oraz sieci zlokalizowanej w granicach planu - położonej w Obszarze III, wzdłuż jego południowej granicy;
  - b) możliwość zachowania istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych z dopuszczeniem ich modernizacji i rozbudowy, na warunkach nie powodujących zwiększenia uciążliwości dla otoczenia;
  - c) nakaz przebudowy urządzeń elektroenergetycznych kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi prawa energetycznego;
  - d) możliwość skracania wysokości lub usuwania drzew i krzewów pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi w obszarach chronionych;
  - e) zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych na terenie objętym planem;
- 9) w zakresie systemu telekomunikacyjnego:
- a) możliwość przyłączania nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące i projektowane linie telekomunikacyjne, w tym z możliwością wykorzystania sieci wzdłuż drogi zbiorczej przy północnych granicach Obszaru II i III oraz sieci zlokalizowanej wzdłuż drogi klasy dojazdowej przylegającej do południowej granicy Obszaru II;
  - b) możliwość sytuowania stacji bazowych i masztów telefonii cyfrowej;
  - c) brak ograniczeń wysokości masztów nadawczych i obiektów telefonii cyfrowej;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami: nakaz spełnienia warunków zgodnych z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Nadarzyn.

## § 12.

Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) dla obszarów zdrenowanych - nakaz przebudowy lub likwidacji urządzeń drenarskich przed przystąpieniem do zagospodarowania obszaru, w tym przed realizacją inwestycji liniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego;
- 2) dla obszarów w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV tzn. w odległości po 5m od osi linii w każdą stronę:
  - a) zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi prawa energetycznego;
  - b) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi; dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych;
- 3) dla terenu **MN/U** ustala się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii.

### **§ 13.**

Zabrania się lokalizowania obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją kubaturowych inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa pod warunkiem likwidacji obiektu tymczasowego z chwilą zawiadomienia właściwego organu o zakończeniu budowy lub od złożenia wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie inwestycji docelowej.

## **Rozdział III**

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

### **§ 14.**

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN/U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: usługi, funkcja mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej realizowana jako przeznaczenie towarzyszące wyłącznie na potrzeby użytkownika usług; zabudowa gospodarczo – garażowa o łącznej powierzchni zabudowy do 100 m<sup>2</sup>;
  - b) dopuszczalne: usługi wbudowane stanowiące nie więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>; wbudowana funkcja mieszkaniowa, drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniej niż 3000 m<sup>2</sup>;
  - b) wysokość:
    - dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej – nie więcej niż 12 m;
    - dla zabudowy gospodarczo-garażowej - nie więcej niż 5 m;
  - c) liczbę kondygnacji:
    - dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej – nie więcej niż 3 (w tym poddasze użytkowe);
    - dla zabudowy gospodarczo-garażowej – nie więcej niż 1 kondygnacja;
  - d) powierzchnię zabudowy na działce budowlanej – nie więcej niż 40 %;
  - e) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – nie mniej niż 50 %;
  - f) wskaźniki intensywności zabudowy – nie więcej niż 1,2 i nie mniej niż 0,01;
  - g) na działce budowlanej o powierzchni co najmniej 3000 m<sup>2</sup> dopuszcza się realizację:
    - budynków usługowych lub
    - budynków usługowych, w tym z wbudowanym jednym lokalem mieszkalnym lub
    - budynków usługowych oraz jednego jednolokalowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
  - h) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów;
  - i) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°;
  - j) lokalizację zabudowy - ustalenia zgodne z § 8 pkt 3;
  - k) zasady rozmieszczania nośników reklamowych – ustalenia zgodne z § 6 pkt 1;
  - l) realizację ogrodzeń – ustalenia zgodne z § 6 pkt 2;



- 3) następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) w zakresie ochrony Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - ustalenia zgodne z § 7 pkt 1 i 4;
  - b) w zakresie ochrony zieleni - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 3;
  - c) w zakresie ochrony wód - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 6;
  - d) w zakresie ochrony gleby - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 6;
  - e) w zakresie ochrony przed hałasem - ustalenia zgodne z § 7 pkt 7;
- 4) następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) dla obszarów zdrenowanych - ustalenia zgodne z § 12 pkt 1;
  - b) dla obszarów w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV - ustalenia zgodne z § 12 pkt 2;
  - c) ustalenia zgodne z § 12 pkt 3;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) drogi i obsługa komunikacyjna - ustalenia zgodne z § 10;
  - b) wskaźniki parkingowe – ustalenia zgodne z § 8 pkt 2;
- 7) zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną - ustalenia zgodne z § 11;
- 8) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – ustalenia zgodne z § 13.

## § 15.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN** i **2MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
  - a) podstawowe: funkcja mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza; zabudowa gospodarczo – garażowa o łącznej powierzchni zabudowy do 100 m<sup>2</sup>;
  - b) dopuszczalne: usługi wbudowane stanowiące nie więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>, drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – nie mniej niż 1500 m<sup>2</sup>;
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (jeden segment) – nie mniej niż 750 m<sup>2</sup>;
  - b) wysokość:
    - dla zabudowy mieszkaniowej - nie więcej niż 12 m;
    - dla zabudowy gospodarczo-garażowej - nie więcej niż 5 m;
  - c) liczbę kondygnacji:
    - dla zabudowy mieszkaniowej – nie więcej niż 3 (w tym poddasze użytkowe);
    - dla zabudowy gospodarczo-garażowej – nie więcej niż 1 kondygnacja;
  - d) powierzchnię zabudowy na działce budowlanej – nie więcej niż 30 %;
  - e) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – nie mniej niż 70%;
  - f) wskaźniki intensywności zabudowy – nie więcej niż 0,9 i nie mniej niż 0,02;
  - g) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego jednolokalowego budynku mieszkalnego wolnostojącego lub jednego jednolokalowego segmentu w zabudowie bliźniaczej;
  - h) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów;
  - i) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°;
  - j) lokalizację zabudowy - ustalenia zgodne z § 8 pkt 3;
  - k) zasady rozmieszczania nośników reklamowych – ustalenia zgodne z § 6 pkt 1;
  - l) realizację ogrodzeń – ustalenia zgodne z § 6 pkt 2;
- 3) następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) w zakresie ochrony Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - ustalenia zgodne z § 7 pkt 1 i 4;
  - b) w zakresie ochrony zieleni - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 3;

- c) w zakresie ochrony wód - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 6;
- d) w zakresie ochrony gleby - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 6;
- e) w zakresie ochrony przed hałasem - ustalenia zgodne z § 7 pkt 7;
- 4) następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: dla obszarów zdrenowanych - ustalenia zgodne z § 12 pkt 1;
- 5) następujące zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) drogi i obsługa komunikacyjna - ustalenia zgodne z § 10;
  - b) wskaźniki parkingowe – ustalenia zgodne z § 8 pkt 2;
- 6) zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną - ustalenia zgodne z § 11;
- 7) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – ustalenia zgodne z § 13.

### **§ 16.**

Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R** i **2R**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: tereny rolnicze: użytki zielone, sady i grunty orne;
  - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zabudowa zagrodowa na terenie **2R**;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizacji zabudowy na terenie **1R**;
  - b) dopuszcza się wprowadzenie elementów zieleni o charakterze glebochronnym;
  - c) powierzchnie nowo wydzielanych działek na terenie **2R** – zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami;
  - d) wysokość zabudowy na terenie **2R** – nie więcej niż 12 m;
  - e) liczbę kondygnacji na terenie **2R** – nie więcej niż 3 (w tym poddasze użytkowe);
  - f) powierzchnię zabudowy na działce – nie więcej niż 30 %;
  - g) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce – nie mniej niż 70 %;
  - h) wskaźniki intensywności zabudowy – nie więcej niż 0,6 i nie mniej niż 0,01;
  - i) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów;
  - j) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°;
  - k) lokalizację zabudowy - ustalenia zgodne z § 8 pkt 3;
  - l) zasady rozmieszczania nośników reklamowych – ustalenia zgodne z § 6 pkt 1;
  - m) realizację ogrodzeń – ustalenia zgodne z § 6 pkt 2;
- 3) następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) w zakresie ochrony Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - ustalenia zgodne z § 7 pkt 1 i 4;
  - b) w zakresie ochrony zieleni - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 3;
  - c) w zakresie ochrony wód - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 6;
  - d) w zakresie ochrony gleby - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 6;
  - e) w zakresie ochrony przed hałasem - ustalenia zgodne z § 7 pkt 7;
- 4) następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: dla obszarów zdrenowanych - ustalenia zgodne z § 12 pkt 1;
- 5) następujące zasady obsługi komunikacyjnej:
  - c) drogi i obsługa komunikacyjna - ustalenia zgodne z § 10;
  - d) wskaźniki parkingowe – ustalenia zgodne z § 8 pkt 2;
- 6) zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną - ustalenia zgodne z § 11;
- 7) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – ustalenia zgodne z § 13.

### **§ 17.**

Dla terenów komunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-D** i **2KD-D**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: poszerzenie dróg publicznych klasy dojazdowej, z dopuszczeniem sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych i zieleni, o ile nie stworzy to zagrożenia dla ruchu drogowego;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji nośników reklamowych;

- 3) następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- w zakresie ochrony Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - ustalenia zgodne z § 7 pkt 1 i 4;
  - w zakresie ochrony zieleni - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2;
  - w zakresie ochrony wód - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 6;
  - w zakresie ochrony gleby - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 6;
- 4) następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: dla obszarów zdrenowanych - ustalenia zgodne z § 12 pkt 1;
- 5) zasady kształtowania systemu komunikacji - ustalenia zgodne z § 10 pkt. 5;
- 6) następujące zasady realizacji:

Lp.	symbol	klasa	projektowana szerokość w liniach rozgraniczających	zasady zagospodarowania
1	<b>1KD-D</b>	dojazdowa	fragment terenu przeznaczony na narożne ścięcie linii rozgraniczających o wymiarach nie mniejszych niż 5m x 5m	zagospodarowanie dostosowane do pozostałej części drogi zlokalizowanej poza granicami planu
2	<b>2KD-D</b>	dojazdowa	10 m, w granicach planu fragment terenu przeznaczony na poszerzenie istniejącej drogi o 2 m oraz narożne ścięcie linii rozgraniczających o wymiarach nie mniejszych niż 5m x 5m - zgodnie z rysunkiem planu	zagospodarowanie dostosowane do pozostałej części drogi zlokalizowanej poza granicami planu

#### § 18.

Ustala się stawki procentowe, służące naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, w wysokości: 5 % dla terenów **MN**, 10 % dla terenu **MN/U** oraz 1 % dla terenów **KD-D** i **R**.

#### § 19.

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Parole w Gminie Nadarzyn”, uchwalonego Uchwałą Nr XXXV/626/2005 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 13 kwietnia 2005 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 27 czerwca 2005 r. Nr 152, poz. 4746.

#### § 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.