

UCHWAŁA Nr
RADY GMINY NADARZYN
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stara Wieś w Gminie Nadarzyn dla obszarów I, III

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199) oraz w związku z podjęciem Uchwały Nr XLVI/462/2014 z dnia 30 lipca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stara Wieś w Gminie Nadarzyn, Rada Gminy Nadarzyn uchwala, co następuje:

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stara Wieś w Gminie Nadarzyn dla obszarów I, III, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn uchwalonego Uchwałą Nr XLII/420/2014 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014 r.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) części graficzne, zwane dalej „rysunkami planu” w skali 1:1000:
 - a) obszar I, w północno-zachodniej części wsi, stanowiący działki nr ew. 44/1, 44/2, 44/3, 46, 47, 49, 50/1, 50/2, 50/3, 50/4, 51/1, 51/2, 51/3, 51/4, 57/1 oraz część działek drogowych nr ew. 45 i 48 - załącznik nr 1,
 - b) obszar III, rejon ul. Głogowej i Jemiołowej, którego granice wyznaczają od północy – południowa granica działki drogowej nr ew.155, od zachodu – zachodnie granice działek nr ew.: 164/10, 164/49, południowo-zachodnie granice działek nr ew. 164/49, 164/5, zachodnie granice działek 164/13 – 164/25, 164/28, 164/31, od południa - północna granica działki drogowej nr ew.716, południowa granica działki nr ew. 171/6, od wschodu – zachodnia granica działki drogowej nr ew. 192 - załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Nadarzyn o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu - załącznik nr 3;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Nadarzyn o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 4.

§2. Ilekroć w niniejszej uchwale mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną linią rozgraniczającą oraz oznaczoną symbolem literowym lub cyfrowo-literowym na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej drogę lub teren, w jakiej można sytuować budynek;
- 3) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywanej działalności;
- 4) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 5) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do

przechowywania pojazdów oraz materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku mieszkalnego lub usługowego;

- 6) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć kształtowane przez człowieka skupiska drzew i krzewów wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni;
- 7) zieleni niskiej - należy przez to rozumieć trawy oraz krzewy i drzewa o wysokości do 1,5 m;
- 8) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pasy zieleni wysokiej, średniej złożone z drzew i krzewów, głównie zimozielonych, o zwartej strukturze i ukształtowane w taki sposób, aby minimalizować uciążliwości wynikające z zagospodarowania i przeznaczenia terenu;
- 9) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej jest mniejszy niż 25%;
- 10) sięgaczu dojazdowym – należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o szerokości co najmniej 5,0 m i długości maksymalnie 60,0 m, przez którą odbywa się dostęp z działki budowlanej do drogi;
- 11) zorganizowanym osiedlu mieszkaniowym – należy przez to rozumieć zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych realizowanych w oparciu o wspólny projekt zagospodarowania terenu, a projektowana zabudowa posiada powiązania funkcjonalne i techniczne oraz jednolity charakter.

§3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U;
- 3) tereny lasu oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL;
- 4) tereny komunikacji:
 - a) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem KDL
 - b) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD;
 - c) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW.

§4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż:
 - a) 1,5 m - okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych,
 - b) 3,0 m – pochylni i spoczników;
- 2) dopuszczenie remontu, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem parametrów określonych w planie oraz rozbiórki;
- 3) dopuszczenie zachowania liczby kondygnacji, geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i kolorystyki pokrycia dachowego w przypadku rozbudowy;
- 4) dopuszczenie remontów istniejącej zabudowy poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 5) dopuszczenie lokalizacji sięgaczy dojazdowych, dojeżdż, dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni ozdobnej;
- 6) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych na elewacjach budynków, wyłącznie na wysokości kondygnacji parteru, o powierzchni nie większej niż 3,0 m²;

- 7) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących tablic informacyjnych oraz szyldów o powierzchni nie większej niż 3,0 m²;
- 8) zakaz lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych na ogrodzeniach;
- 9) zakaz lokalizacji reklam, w tym reklam na ogrodzeniach i budynkach oraz wolnostojących trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) dopuszczenie lokalizacji reklam wyłącznie w obrębie witryn w budynkach na terenach 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U;
- 11) zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od górnej skarpy rowu;
- 12) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz przęseł wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 13) maksymalną wysokość ogrodzeń – 1,8 m.

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

- 1) nakaz stosowania rozwiązań projektowo – budowlanych zapewniających warunki akustyczne wewnątrz budynków zgodnie z obowiązującymi normami;
- 2) nakaz aby oddziaływanie wynikające z przeznaczenia terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego,
- 4) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wyłącznie z zakresu zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha
— przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęłą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia;
- 5) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu inwestycji celu publicznego na całym obszarze objętym planem;
- 6) zakaz zmian poziomu gruntu oraz zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 7) w obszarze I ze względu na złożone warunki hydrogeologiczne obowiązują ustalenia przepisów odrębnych w zakresie wykonania badań geotechnicznych poprzedzających realizację inwestycji;
- 8) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
- 9) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku, oraz na zbieraniu odpadów.

§6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę stanowisk archeologicznych nr ewid. AZP 60-64/15, AZP 60-64/16, AZP 60-64/17, wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków, w formie stref ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnych z rysunkiem planu;
- 2) w granicach stref ochrony konserwatorskiej nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń z uwagi na nie występowanie przestrzeni publicznych w studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn.

§8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie podejmuje się ustaleń z uwagi na nie występowanie na obszarze planu.

§9. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 4MN, 5MN w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej z zastrzeżeniem ustaleń §6;
- 2) dopuszczenie przebudowy lub zmiany trasy istniejących rowów z zachowaniem przepływu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych;
- 4) maksymalną powierzchnię budynku garażowo-gospodarczego - 100 m²;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,1;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,2;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 9) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° dla budynków mieszkalnych;
- 10) dachy płaskie lub jedno lub dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° dla budynków garażowo-gospodarczych;
- 11) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 12,0 m,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych – 6,0 m;
- 12) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna;
- 13) materiał pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 20° – dachówka ceramiczna lub materiał ją imitujący;
- 14) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 20° – odcienie koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego;
- 15) materiał i kolor elewacji:
 - a) tynk w kolorze białym, odcieniach beżu lub szarości,
 - b) drewno, kamień naturalny, okładziny drewniane i ceramiczne w naturalnych kolorach materiałów budowlanych;
- 16) w zakresie ochrony przed hałasem tereny 1MN, 2MN, 4MN, 5MN kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych:
 - a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym - 1000 m²,
 - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej - 500 m²;

- 18) dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach mniejszych niż określone w uchwale, istniejących w dniu wejścia w życie planu;
- 19) dopuszczenie wydzielania działek dla lokalizacji sieci oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki;
- 20) na terenach 1MN, 2MN, 5MN dopuszczenie wydzielania dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 8,0 m z dopuszczeniem sytuowania budynków w odległości co najmniej 6,0 m od linii rozgraniczających projektowanych dróg wewnętrznych.

§10. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych;
- 3) maksymalną powierzchnię budynku garażowo-gospodarczego - 100 m²;
- 4) dopuszczenie wyłączenia z produkcji leśnej maksymalnie 20% powierzchni działki, jednakże nie więcej niż 400 m²;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,05;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,6;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 9) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° dla budynków mieszkalnych;
- 10) dachy płaskie lub jedno lub dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° dla budynków garażowo-gospodarczych;
- 11) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 9,5 m,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych – 6,0 m;
- 12) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna;
- 13) materiał pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 20° – dachówka ceramiczna lub materiał ją imitujący;
- 14) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 20° – odcienie koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego;
- 15) materiał i kolor elewacji:
 - a) tynk w kolorze białym, odcieniach beżu lub szarości,
 - b) drewno, kamień naturalny, okładziny drewniane i ceramiczne w naturalnych kolorach materiałów budowlanych;
- 16) w zakresie ochrony przed hałasem teren 3MN kwalifikowany jest jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych - 2000 m²;
- 18) dopuszczenie wydzielania działek dla lokalizacji sieci oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki.

§11. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację budynków:
 - a) mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
 - b) mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej,
 - c) mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej,
 - d) mieszkalno-usługowych z dopuszczeniem przeznaczenia maksymalnie 50% powierzchni użytkowej budynku na funkcję usługową,
 - e) wolnostojących budynków usługowych, w tym handlowych;
- 2) dopuszczenie realizacji wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie szeregowej;
- 3) dopuszczenie przeznaczenia maksymalnie 50% terenów 1MN/U i 2MN/U pod realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej;
- 4) maksymalną powierzchnię sprzedaży w budynkach handlowych – 500 m²;
- 5) maksymalną powierzchnię sprzedaży w budynkach mieszkalno-usługowych – 100 m²;
- 6) zakaz lokalizacji magazynów i placów składowych;
- 7) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych związanych z ruchem transportu ciężkiego powyżej 3,5 t oraz składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu paliwami i gazem płynnym;
- 8) dopuszczenie przebudowy lub zmiany trasy istniejących rowów z zachowaniem przepływu;
- 9) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych;
- 10) zakaz realizacji budynków garażowo-gospodarczych blaszanych oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 11) maksymalną powierzchnię budynku garażowo-gospodarczego - 100 m²;
- 12) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,1;
- 13) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,2;
- 14) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 15) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 16) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych;
- 17) dachy płaskie lub jedno lub dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° dla budynków garażowo-gospodarczych;
- 18) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 12,0 m,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych – 6,0 m;
- 19) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna;
- 20) materiał pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 20° – dachówka ceramiczna lub materiał ją imitujący;
- 21) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci

- dachowych powyżej 20° – odcienie koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego;
- 22) materiał i kolor elewacji:
- tynk, okładziny zewnętrzne z blachy stalowej i aluminiowej oraz płyty warstwowe w okładzinach aluminiowych w kolorze białym, odcieniach beżu, brązu lub szarości,
 - szkło, drewno, kamień naturalny, okładziny drewniane i ceramiczne w naturalnych kolorach materiałów budowlanych;
- 23) w zakresie ochrony przed hałasem tereny 1MN/U i 2MN/U kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 24) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych:
- z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolnostojącym lub budynkiem mieszkalno-usługowym - 1000 m²,
 - z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej - 500 m²,
 - z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie szeregowej - 300 m²,
 - z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolnostojącym lub w zabudowie bliźniaczej i wolnostojącym budynkiem usługowym - 3000 m²,
 - z wolnostojącym budynkiem usługowym - 3000 m²;
- 25) dopuszczenie wydzielania działek dla lokalizacji sieci oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki;
- 26) dopuszczenie wydzielania dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 8,0 m z dopuszczeniem sytuowania budynków w odległości co najmniej 6,0 m od linii rozgraniczających projektowanych dróg wewnętrznych.

§12. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN/U w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- lokalizację budynków:
 - mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
 - mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej,
 - mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej,
 - mieszkalno-usługowych z dopuszczeniem przeznaczenia maksymalnie 50% powierzchni użytkowej budynku na funkcję usługową,
 - wolnostojących budynków i budowli usługowych, w tym sportowo-rekreacyjnych lub handlowych;
- dopuszczenie realizacji wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie szeregowej;
- dopuszczenie przeznaczenia maksymalnie 50% terenu 3MN/U pod realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej;
- maksymalną powierzchnię sprzedaży w budynkach handlowych – 500 m²;
- maksymalną powierzchnię sprzedaży w budynkach mieszkalno-usługowych – 100 m²;
- zakaz lokalizacji magazynów i placów składowych;
- zakaz lokalizacji obiektów budowlanych związanych z ruchem transportu ciężkiego powyżej 3,5 t oraz składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu paliwami i gazem płynnym;
- nakaz realizacji co najmniej jednego terenu rekreacyjno-sportowego o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 5000 m²;
- dopuszczenie lokalizacji w ramach wydzielonego terenu rekreacyjno-sportowego zbiornika retencyjnego na wody opadowe i roztopowe;
- dopuszczenie przebudowy lub zmiany trasy istniejących rowów z zachowaniem

przepływu;

- 11) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych;
- 12) zakaz realizacji budynków garażowo-gospodarczych blaszanych oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 13) maksymalną powierzchnię budynku garażowo-gospodarczego - 100 m²;
- 14) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,1;
- 15) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,2;
- 16) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 17) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 18) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych;
- 19) dachy płaskie lub jedno lub dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30° dla budynków garażowo-gospodarczych;
- 20) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 12,0 m,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych – 6,0 m;
- 21) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna;
- 22) materiał pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 20° – dachówka ceramiczna lub materiał ją imitujący;
- 23) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 20° – odcienie koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego;
- 24) materiał i kolor elewacji:
 - a) tynk, okładziny zewnętrzne z blachy stalowej i aluminiowej oraz płyty warstwowe w okładzinach aluminiowych w kolorze białym, odcieniach beżu, brązu lub szarości,
 - b) szkło, drewno, kamień naturalny, okładziny drewniane i ceramiczne w naturalnych kolorach materiałów budowlanych;
- 25) w zakresie ochrony przed hałasem teren 3MN/U kwalifikowany jest jako teren mieszkaniowo-usługowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 26) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych:
 - a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wolnostojącym lub budynkiem mieszkalno-usługowym - 1000 m²,
 - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym w zabudowie bliźniaczej - 500 m²,
 - c) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym w zabudowie szeregowej - 300 m²,
 - d) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wolnostojącym lub w zabudowie bliźniaczej i wolnostojącym budynkiem usługowym - 3000 m²,
 - e) z wolnostojącym budynkiem usługowym - 3000 m²;
- 27) dopuszczenie wydzielania działek dla lokalizacji sieci oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki;
- 28) dopuszczenie wydzielania dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 8,0 m z dopuszczeniem sytuowania budynków w odległości co najmniej 6,0 m od linii rozgraniczających projektowanych dróg wewnętrznych.

§13. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MN/U w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację budynków:
 - a) mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
 - b) mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej,
 - c) mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej,
 - d) mieszkalno-usługowych z dopuszczeniem przeznaczenia maksymalnie 50% powierzchni użytkowej budynku na funkcję usługową,
 - e) wolnostojących budynków i budowli usługowych, w tym sportowo-rekreacyjnych lub handlowych;
- 2) dopuszczenie realizacji wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie szeregowej;
- 3) dopuszczenie przeznaczenia maksymalnie 50% terenu 4MN/U pod realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej;
- 4) maksymalną powierzchnię sprzedaży w budynkach handlowych – 500 m²;
- 5) maksymalną powierzchnię sprzedaży w budynkach mieszkalno-usługowych – 100 m²;
- 6) zakaz lokalizacji magazynów i placów składowych;
- 7) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych związanych z ruchem transportu ciężkiego powyżej 3,5 t oraz składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu paliwami i gazem płynnym;
- 8) nakaz realizacji co najmniej jednego terenu rekreacyjno-sportowego o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 5000 m²;
- 9) dopuszczenie przebudowy lub zmiany trasy istniejących rowów z zachowaniem przepływu;
- 10) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych;
- 11) zakaz realizacji budynków garażowo-gospodarczych blaszanych oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 12) maksymalną powierzchnię budynku garażowo-gospodarczego - 100 m²;
- 13) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,1;
- 14) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,2;
- 15) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 16) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 17) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych;
- 18) dachy płaskie lub jedno lub dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° dla budynków garażowo-gospodarczych;
- 19) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 12,0 m,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych – 6,0 m;
- 20) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna;
- 21) materiał pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia połaci dachowych

- powyżej 20° – blachy płaskie, dachówka ceramiczna lub materiał ją imitujący;
- 22) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 20° – odcienie koloru czerwonego, brązowego, szarego lub grafitowego oraz kolory dopasowane do barw materiałów naturalnych takich jak dachówka ceramiczna, drewno, kamień naturalny;
- 23) materiał i kolor elewacji:
- a) tynk, płyty elewacyjne, okładziny zewnętrzne z blachy stalowej i aluminiowej oraz płyty warstwowe w okładzinach aluminiowych w kolorze białym, pastelowym, odcieniach beżu, brązu, szarości, grafitu oraz dopasowanym do barw materiałów naturalnych takich jak dachówka ceramiczna, drewno, kamień naturalny,
 - b) szkło, drewno, kamień naturalny, okładziny drewniane, ceramiczne i betonowe, materiały drewnopochodne oraz imitujące drewno oraz kamień naturalny, w naturalnych kolorach materiałów budowlanych;
- 24) w zakresie ochrony przed hałasem teren 4MN/U kwalifikowany jest jako teren mieszkaniowo-usługowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 25) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych:
- a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wolnostojącym lub budynkiem mieszkalno-usługowym - 1000 m²,
 - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wolnostojącym w zorganizowanych osiedlach mieszkaniowych - 800 m²,
 - c) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym w zabudowie bliźniaczej - 500 m²,
 - d) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym w zabudowie bliźniaczej w zorganizowanych osiedlach mieszkaniowych - 400 m²,
 - e) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym w zabudowie szeregowej - 250 m²,
 - f) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wolnostojącym lub w zabudowie bliźniaczej i wolnostojącym budynkiem usługowym - 3000 m²,
 - g) z wolnostojącym budynkiem usługowym - 3000 m²;
- 26) dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach mniejszych niż określone w uchwale, istniejących w dniu wejścia w życie planu;
- 27) dopuszczenie wydzielania działek dla lokalizacji sieci oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki;
- 28) dopuszczenie wydzielania dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 8,0 m z dopuszczeniem sytuowania budynków w odległości co najmniej 6,0 m od linii rozgraniczających projektowanych dróg wewnętrznych.

§14. Dla terenów lasu oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie - lasy;
- 2) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz realizacji miejsc postojowych oraz lokalizacji budynków i budowli;
- 4) dopuszczenie realizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem że nie będą wymagać wyłączenia gruntów z produkcji leśnej;
- 5) dopuszczenie realizacji obiektów małej architektury, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) w granicach obszarów zdrenowanych, nakaz wykonania systemu zapewniającego ciągłość przepływu wód w przypadku przebudowy lub likwidacji urządzeń drenarskich, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) strefę oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV w oparciu o obowiązujące przepisy prawa w tym zakresie.

§16. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przeznaczenie pod poszerzenie projektowanej drogi publicznej klasy lokalnej zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej oraz chodników i ścieżek rowerowych;
- 2) dla terenów dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) na terenach 4KDD i 5KDD przeznaczenie pod poszerzenie dróg publicznych klasy dojazdowej zlokalizowanych poza obszarem planu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej oraz chodników i ścieżek rowerowych;
- 3) dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
 - d) dopuszczenie połączenia strefy ruchu pieszego i kołowego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej oraz chodników i ścieżek rowerowych;
- 4) lokalizację terenów KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD w granicach terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 5) nakaz realizacji placu do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5 m x 12,5 m dla projektowanych dróg wewnętrznych o długości powyżej 60,0 m z jednym włączeniem do drogi publicznej;
- 6) nakaz realizacji trójkątów widoczności o wymiarach co najmniej 5,0 m x 5,0 m przy projektowanych drogach wewnętrznych;
- 7) nakaz zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki budowlanej dla samochodów osobowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
 - b) dla usług handlu - co najmniej 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla usług biurowo - administracyjnych – co najmniej 25 miejsc postojowe na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla usług finansowych - co najmniej 4 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla usług zdrowia - co najmniej 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej i minimum 2 miejsca postojowe na 1 gabinet,
 - f) dla usług oświaty - co najmniej 5 miejsc postojowych na 10 zatrudnionych,

- g) dla usług kultury - co najmniej 2 miejsca postojowe na 10 użytkowników jednocześnie,
 - h) dla usług gastronomicznych - co najmniej 35 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - i) dla obiektów zbiorowego zamieszkania - co najmniej 3 miejsca postojowe na 100 łóżek,
 - j) dla usług sportu i rekreacji - 2 miejsca parkingowe na 10 użytkowników jednocześnie,
 - k) dla pozostałych usług – co najmniej 4 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - l) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - co najmniej 1 miejsca postojowego – jeżeli łączna liczba miejsc postojowych wynosi od 6 do 15,
 - co najmniej 2 miejsc postojowych – jeżeli łączna liczba miejsc postojowych wynosi od 16 do 40,
 - co najmniej 3 miejsc postojowych – jeżeli łączna liczba miejsc postojowych wynosi od 41 do 100,
 - co najmniej 4% ogólnej liczby miejsc postojowych jeżeli łączna liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 100;
- 8) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej dla samochodów dostawczych co najmniej 1 miejsca postojowego na 1000 m² powierzchni użytkowej usługowej.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) nakaz lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji, w tym projektowanych dróg wewnętrznych;
 - 2) dopuszczenie odstępstwa od nakazu, o którym mowa w pkt. 1 w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości prowadzenia infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji, w tym projektowanych dróg wewnętrznych;
 - 3) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, remontu i rozbiórki sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć, do czasu wybudowania sieci wodociągowej;
 - 5) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się:
 - a) nakaz odprowadzania ścieków komunalnych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych obiektów oczyszczania ścieków z zastrzeżeniem lit. c, do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej,
 - c) zakaz lokalizacji indywidualnych obiektów oczyszczania ścieków na obszarach zdrenowanych,
 - d) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni ścieków komunalnych;
 - 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z pozostałych terenów w granicach własnej działki budowlanej nie naruszając interesu osób trzecich lub odprowadzenie do rowów lub zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie skablowania istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii;
- 10) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§17. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się dopuszczenie scalania i podziałów działek, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami, z zachowaniem następujących zasad:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek:
 - a) na terenach 1MN, 2MN, 4MN, 5MN:
 - z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolnostojącym - 1000 m²,
 - z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej - 500 m²;
 - b) na terenie 3MN:
 - z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolnostojącym - 2000 m²,
 - c) na terenach 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U:
 - z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolnostojącym - 1000 m²,
 - z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej - 500 m²,
 - z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie szeregowej - 300 m²,
 - z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolnostojącym lub w zabudowie bliźniaczej i wolnostojącym budynkiem usługowym - 3000 m²,
 - z wolnostojącym budynkiem usługowym - 3000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek do linii rozgraniczających dróg: 75°–105°.

§18. 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) dopuszczenie sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń służących obsłudze budowy.

§19. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) 10% dla terenów 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U;
- 2) 5% dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN;
- 3) 1% dla pozostałych terenów.

§20. Tracą moc Uchwały Nr:

- 1) XIII/336/2003 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 10 lipca 2003 r.;

2) XXVII/574/2004 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 sierpnia 2004 r.
w zakresie objętym granicami niniejszego opracowania.

§21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nadarzyn.

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