

UCHWAŁA Nr
RADY GMINY NADARZYN
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Młochów w Gminie Nadarzyn dla obszarów I, II, IV.

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 ze zmianami) oraz w związku z podjęciem Uchwały Nr XLVI/460/2014 z dnia 30 lipca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Młochów w Gminie Nadarzyn, Rada Gminy Nadarzyn uchwala, co następuje:

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Młochów w Gminie Nadarzyn dla obszarów I, II, IV, 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, obejmujący działki nr ew.: 6/20, 6/21, 6/28, 6/29, 6/35, 6/36, 6/37, 6/60, 6/61, 7/5, 7/6, 7/17, 7/50, 7/51, 8/7, 9/16, 12/13, 12/14, 12/15, 12/16, 19/13, 108/4, oraz część działek nr ew. 1/2, 6/18, 6/19, 6/27, 6/30, 11/3, 108/3 - załącznik nr 1,
 - b) obszar II – część działki nr ew. 27/23 - w pasie 50 m od południowej granicy działki drogowej nr ew. 27/25 na całej szerokości działki nr ew. 27/23 - załącznik nr 2,
 - c) obszar IV, obejmujący działki nr ew. 228, 229 oraz część działek drogowych nr ew. 205/4 i 227- załącznik nr 3;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Nadarzyn o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 4;
- 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 5.

§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) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej jest mniejszy niż 25%;
- 9) 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.

§3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U;
- 3) teren rolniczy oznaczony na rysunku planu symbolem 1R;
- 4) tereny lasu oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL;
- 5) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS, 3WS;
- 6) teren infrastruktury wodociągowej oznaczony na rysunku planu symbolem W;
- 7) tereny komunikacji:
 - a) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDZ,
 - b) teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.

§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, dojść, 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 terenie MN/U;
- 11) zakaz realizacji ogrodzeń:
 - a) w odległości mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowu zlokalizowanego od południowej strony obszaru IV, poza obszarem planu,
 - b) w odległości mniejszej niż 6,0 m od terenów 1WS, 2WS, 3WS;
- 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 z zakresu:
 - a) hoteli wraz z towarzyszącą infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 0,5 ha,
 - b) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha,
 - c) szpitali 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 IV 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;
- 10) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu obszaru objętego planem przepisów odrębnych Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) zachowanie przepływu cieków wodnych oraz kanału wodnego oznaczonego symbolami 1WS, 2WS i 3WS łączącego zabytkowe założenia pałacowo-parkowe w Młochowie i Rozalinie, zlokalizowane poza obszarem planu;
- 2) zachowanie alei lipowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDZ.

§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, 3MN, 4MN, 5MN w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych;
- 3) lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
- 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: 0,75;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%;
- 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 – 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, 3MN, 4MN, 5MN kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 17) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych:
 - a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolnostojącym - 1500 m²,
 - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej - 750 m²;
- 18) dopuszczenie wydzielania działek dla lokalizacji sieci oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki;
- 19) dopuszczenie realizacji nieutwardzonych dróg eksploatacyjnych o szerokości maksymalnie 6,0 m od linii rozgraniczających terenów 1WS, 2WS, 3WS;
- 20) na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN wydzielenie 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;
- 21) obsługę komunikacyjną terenu 5MN poprzez teren 3WS z drogi wewnętrznej zlokalizowanej na działce nr ewid. 27/25 zlokalizowanej poza obszarem planu.

§10. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/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) mieszkalno-usługowych z dopuszczeniem przeznaczenia maksymalnie 50% powierzchni użytkowej budynku na funkcję usługową,
 - d) wolnostojących budynków usługowych wyłącznie z zakresu hotelarstwa, zamieszkania zbiorowego, gastronomii, opieki medycznej i usług zdrowia;
- 2) lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych związanych z ruchem transportu ciężkiego powyżej 3,5 t oraz składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu paliwami i gazem płynnym;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych;
- 5) maksymalną powierzchnię budynku garażowo-gospodarczego - 100 m²;
- 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,1;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej:
 - a) z budynkami mieszkalnymi jednorodzinny wolnostojącymi lub w zabudowie bliźniaczej lub budynkami mieszkalno-usługowymi: 0,75,
 - b) z budynkami mieszkalnymi jednorodzinny wolnostojącymi lub w zabudowie bliźniaczej oraz wolnostojącymi budynkami usługowymi: 1,2,
 - c) z wolnostojącymi budynkami usługowymi: 1,5;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) z budynkami mieszkalnymi jednorodzinny wolnostojącymi lub w zabudowie bliźniaczej lub budynkami mieszkalno-usługowymi: 25%,
 - b) z budynkami mieszkalnymi jednorodzinny wolnostojącymi lub w zabudowie bliźniaczej oraz wolnostojącymi budynkami usługowymi: 40%,
 - c) z wolnostojącymi budynkami usługowymi: 50%;
- 9) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) z budynkami mieszkalnymi jednorodzinny wolnostojącymi lub w zabudowie

- bliźniaczej lub budynkami mieszkalno-usługowymi: 70%,
- b) z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wolnostojącymi lub w zabudowie bliźniaczej oraz wolnostojącymi budynkami usługowymi: 50%,
- c) z wolnostojącymi budynkami usługowymi: 50%;
- 10) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych;
- 11) dachy płaskie lub jedno lub dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° dla budynków garażowo-gospodarczych;
- 12) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 12,0 m,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych – 6,0 m;
- 13) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna;
- 14) materiał pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 20° – dachówka ceramiczna lub materiał ją imitujący;
- 15) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 20° – odcienie koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego;
- 16) 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;
- 17) w zakresie ochrony przed hałasem teren MN/U kwalifikowany jest jako teren mieszkaniowo-usługowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych:
 - a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym lub budynkiem mieszkalno-usługowym - 1500 m²,
 - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej - 750 m²,
 - c) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym lub w zabudowie bliźniaczej i wolnostojącym budynkiem usługowym - 3000 m²,
 - d) z wolnostojącym budynkiem usługowym - 3000 m²;
- 19) dopuszczenie wydzielania działek dla lokalizacji sieci oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki;
- 20) wydzielenie 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.

§11. Dla terenu rolniczego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1R ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – uprawy rolne;
- 2) zakaz realizacji miejsc postojowych oraz lokalizacji budynków i budowli, za wyjątkiem budowli infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 3) dopuszczenie realizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej.

§12. 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.

§13. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS, 3WS ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu 1WS – ciek wodny;
- 2) przeznaczenie terenów 2WS, 3WS – rowy i kanały;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych oraz sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) mostów i kładek pieszych i rowerowych,
 - a) przejazdów,
 - b) przepustóww powiązaniu z projektowanymi drogami wewnętrznymi zgodnie z zapisami §9. pkt 20.

§14. Dla terenu infrastruktury wodociągowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem W ustala się:

- 1) lokalizację budowli i urządzeń służących do zbiorowego zaopatrzenia w wodę, w tym między innymi ujęcia wody, stacja uzdatniania, zbiorniki wody, pompownie, hydrofornie;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz realizacji obiektów budowlanych niezwiązanych z funkcją terenu;
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%.

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

- 1) w odległości 6,0 m w każdą stronę od terenów 1WS, 2WS, 3WS oraz rowu zlokalizowanego od południowej strony obszaru IV nakaz zapewnienia dostępu do rowów i kanałów dla przeprowadzenia robót związanych z utrzymaniem wód;
- 2) w granicach obszarów zdrenowanych, nakaz wykonania systemu zapewniającego ciągłość przepływu wód w przypadku przebudowy lub likwidacji urządzeń drenarskich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) 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 terenów dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDZ:
 - 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 realizacji zieleni ozdobnej oraz chodników i ścieżek rowerowych,
 - e) dopuszczenie lokalizacji przystanków autobusowych;

- 2) dla terenu drogi wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszczenie połączenia strefy ruchu pieszego i kołowego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni,
 - d) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej oraz chodników i ścieżek rowerowych;
- 3) lokalizację terenów 1KDZ, 2KDZ w granicach terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 4) 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;
- 5) nakaz realizacji trójkątów widoczności o wymiarach co najmniej 5,0 m x 5,0 m przy projektowanych drogach wewnętrznych;
- 6) 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 zdrowia - co najmniej 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej i minimum 2 miejsca postojowe na 1 gabinet,
 - c) dla usług gastronomicznych - co najmniej 35 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - d) dla obiektów zbiorowego zamieszkania - co najmniej 3 miejsca postojowe na 100 łóżek,
 - e) dla pozostałych usług – co najmniej 4 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - f) 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;
- 7) 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 odstępowania 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 oraz w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - 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 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, 3MN, 4MN, 5MN:
 - z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolnostojącym - 1500 m²,
 - z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej - 750 m²;
 - b) na terenie MN/U:
 - z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolnostojącymi lub budynkiem mieszkalno-usługowym - 1500 m²,
 - z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej - 750 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 terenu MN/U;
- 2) 5% dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN;
- 3) 1% dla pozostałych terenów.

§20. Tracą moc Uchwały Nr:

- 1) XLIX/498/2002 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 10 października 2002 r.;
- 2) XVIII/386/2003 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 29 grudnia 2003 r.;
- 3) XXIII/503/2004 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 kwietnia 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.