

UCHWAŁA Nr
RADY GMINY NADARZYN
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Rozalin w Gminie Nadarzyn.

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 zm.) oraz w związku z podjęciem Uchwały Nr XLVI/461/2014 z dnia 30 lipca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Rozalin w Gminie Nadarzyn, Rada Gminy Nadarzyn uchwala, co następuje:

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Rozalin w Gminie Nadarzyn, 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 zlokalizowany przy ul. Daniewice, obejmujący działki nr ew. 57/2, 57/3, 57/8, 57/9 - załącznik nr 1,
 - b) obszar II zlokalizowany przy ul. Pałacowej, obejmujący działki nr ew. 177/2, 177/3, 177/4, 177/5, 177/6, 177/7 oraz część działek nr ew. 163/3, 177/8, 183 - załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Nadarzyn o sposobie rozpatrzenia 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) 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 wraz z zabudową usługową oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U;
- 2) tereny komunikacji:
 - a) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD,
 - b) teren wewnętrznego ciągu pieszo-rowerowego oznaczony na rysunku planu symbolem KWX.

§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) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 3,0 m² na ogrodzeniach;
- 9) zakaz lokalizacji reklam, w tym reklam na ogrodzeniach i budynkach oraz wolnostojących trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych;
- 10) zakaz realizacji ogrodzeń na terenie 1MN/U:
 - a) w odległości mniejszej niż 1,5 m od górnej skarpy rowu,
 - b) w odległości mniejszej niż 6,0 m od linii brzegowej rzeki Zimna Woda zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 11) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz przęseł wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 12) 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) pól golfowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą,
 - b) hoteli wraz z towarzyszącą infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 0,5 ha,
 - c) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha,
 - d) szpitali, obiektów sportowych 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) zakaz zmian poziomu gruntu w stosunku do działek sąsiednich oraz zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 6) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku, oraz na zbieraniu odpadów;
- 7) 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 zabytkowej alei, stanowiącej część wpisanego do rejestru zabytków założenia pałacowo-parkowego w Rozalinie, zlokalizowanego poza obszarem planu, podkreślenie jej historycznego przebiegu i walorów krajobrazowych poprzez spójne zagospodarowanie w zakresie zieleni, nawierzchni, ogrodzeń;
- 2) dla obszaru wpisanego do gminnej ewidencji zabytków nakaz prowadzenia robót budowlanych, 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 terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/U w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
 - b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej,
 - c) wolnostojących budynków usługowych wyłącznie z zakresu hotelarstwa, zamieszkania zbiorowego i opieki medycznej oraz gastronomii;
- 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 przebudowy lub zmiany trasy istniejącego rowu z zachowaniem przepływu;
- 5) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych lub usługowych;
- 6) maksymalną powierzchnię budynku garażowo-gospodarczego - 100 m²;
- 7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,1;
- 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej:
 - a) z budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi wolnostojącymi lub w zabudowie bliźniaczej: 1,2 za wyjątkiem działek budowlanych których co najmniej 50% powierzchni zlokalizowanych jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu dla których ustala się 0,75,
 - b) z wolnostojącymi budynkami usługowymi: 1,5;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) z budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi wolnostojącymi lub w zabudowie bliźniaczej: 40% za wyjątkiem działek budowlanych których co najmniej 50% powierzchni zlokalizowanych jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu dla których ustala się 25%,
 - b) z wolnostojącymi budynkami usługowymi: 50%;
- 10) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) z budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi wolnostojącymi lub w zabudowie bliźniaczej: 50% za wyjątkiem działek budowlanych których co najmniej 50% powierzchni zlokalizowanych jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu dla których ustala się 70%,
 - b) z wolnostojącymi budynkami usługowymi: 50%;
- 11) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° dla budynków mieszkalnych i usługowych;
- 12) dachy płaskie lub jedno lub dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° dla budynków garażowo-gospodarczych;
- 13) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych – 12,0 m,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych – 6,0 m;
- 14) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna;
- 15) materiał pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 20° – dachówka ceramiczna lub materiał ją imitujący;
- 16) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci

- dachowych powyżej 20° – odcienie koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego;
- 17) 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;
- 18) w zakresie ochrony przed hałasem teren 1MN/U kwalifikowany jest jako teren mieszkaniowo-usługowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych:
- a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wolnostojącym zlokalizowanym poza granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - 1000 m²,
 - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wolnostojącym zlokalizowanym w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - 1500 m²,
 - c) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym w zabudowie bliźniaczej zlokalizowanym poza granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - 500 m²,
 - d) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym w zabudowie bliźniaczej zlokalizowanym w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - 750 m²,
 - e) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wolnostojącym i wolnostojącym budynkiem usługowym - 3000 m²,
 - f) z wolnostojącym budynkiem usługowym - 3000 m²;
- 20) w przypadku wydzielania nowych działek budowlanych, których co najmniej 50% powierzchni zlokalizowanych jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, nakaz uwzględnienia minimalnych wielkości jak dla działek budowlanych położonych w całości w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 21) dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach mniejszych niż określone w uchwale, istniejących w dniu wejścia w życie planu;
- 22) dopuszczenie wydzielania działek dla lokalizacji sieci oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki;
- 23) dopuszczenie realizacji nieutwardzonej drogi eksploatacyjnej o szerokości maksymalnie 6,0 m od linii brzegowej rzeki Zimna Woda.

§10. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MN/U i 3MN/U w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
 - b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej,
 - c) wolnostojących budynków i budowli usługowych, między innymi z zakresu:
 - handlu,
 - hotelarstwa,
 - gastronomii,
 - sportu i rekreacji, w tym obiektów takich jak pola golfowe, boiska sportowe, korty tenisowe oraz stajnie;
- 2) lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
- 3) maksymalną powierzchnię sprzedaży w budynkach handlowych – 200 m²;
- 4) zakaz lokalizacji magazynów i placów składowych;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych związanych z ruchem transportu ciężkiego

- powyżej 3,5 t oraz składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu paliwami i gazem płynnym;
- 6) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych lub usługowych;
 - 7) maksymalną powierzchnię budynku garażowo-gospodarczego - 100 m²;
 - 8) na terenie 2MN/U dopuszczenie lokalizacji wolnostojącej portierni o maksymalnej powierzchni zabudowy do 30,0 m², pomiędzy linią rozgraniczającą drogę dojazdową zlokalizowaną poza obszarem planu, a nieprzekraczalną linią zabudowy;
 - 9) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,1;
 - 10) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej:
 - a) z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wolnostojącymi lub w zabudowie bliźniaczej: 0,75,
 - b) z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wolnostojącymi lub w zabudowie bliźniaczej oraz wolnostojącymi budynkami usługowymi: 1,2,
 - c) z wolnostojącymi budynkami usługowymi: 1,5;
 - 11) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wolnostojącymi lub w zabudowie bliźniaczej: 25%,
 - b) z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wolnostojącymi lub w zabudowie bliźniaczej oraz wolnostojącymi budynkami usługowymi: 40%,
 - c) z wolnostojącymi budynkami usługowymi: 50%;
 - 12) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wolnostojącymi lub w zabudowie bliźniaczej: 70%,
 - b) z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wolnostojącymi lub w zabudowie bliźniaczej oraz wolnostojącymi budynkami usługowymi: 50%,
 - c) z wolnostojącymi budynkami usługowymi: 50%;
 - 13) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° dla budynków mieszkalnych, usługowych;
 - 14) dachy płaskie lub jedno lub dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° dla budynków garażowo-gospodarczych;
 - 15) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 10,0 m,
 - b) budynków usługowych – 12,0 m,
 - c) budynków garażowo-gospodarczych – 6,0 m;
 - 16) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna;
 - 17) materiał pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 20° – dachówka ceramiczna lub materiał ją imitujący;
 - 18) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 20° – odcienie koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego;
 - 19) 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;
- 20) w zakresie ochrony przed hałasem tereny 2MN/U i 3MN/U kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 21) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych:
 - a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym - 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;
 - 22) dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach mniejszych niż określone w uchwale, istniejących w dniu wejścia w życie planu;
 - 23) dopuszczenie wydzielania działek dla lokalizacji sieci oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki;
 - 24) 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. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) w odległości 6,0 m od linii brzegowej rzeki Zimna Woda zlokalizowanej poza obszarem planu nakaz zapewnienia dostępu do rzeki dla przeprowadzenia robót związanych z utrzymywaniem wód;
- 2) w granicach obszarów zdrenowanych, nakaz wykonania systemu zapewniającego ciągłość przepływu wód w przypadku przebudowy lub likwidacji urządzeń drenarskich, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przeznaczenie terenu 1KDD pod poszerzenie drogi publicznej klasy dojazdowej 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 terenu wewnętrznego ciągu pieszo-rowerowego, alei stanowiącej część obszaru założenia pałacowo-parkowego w Rozalinie, wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu symbolem KWX:
 - 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 rowerowego lub rozdzielenie wyłącznie różnicowaną kolorystyką nawierzchni,
 - d) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
 - e) dopuszczenie realizacji przejazdów poprzecznych,
 - f) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej oraz chodników i ścieżek rowerowych z zastrzeżeniem ustaleń §6;

- 3) lokalizację terenów 1KDD i 2KDD 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 handlu - co najmniej 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla usług biurowo - administracyjnych – co najmniej 25 miejsc postojowych 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;
- 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 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 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 rzeki Zimna Woda zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z 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.

§13. 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) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolnostojącym zlokalizowanym poza granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - 1000 m²,
 - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolnostojącym zlokalizowanym w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - 1500 m²,
 - c) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej zlokalizowanym poza granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - 500 m²,
 - d) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej zlokalizowanym w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - 750 m²,
 - e) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolnostojącym i wolnostojącym budynkiem usługowym - 3000 m²,
 - f) 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°.

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

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

§15. 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;
- 2) 1% dla pozostałych terenów.

§16. Traci moc Uchwała Nr XLVI/453/2002 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 czerwca 2002 r. w zakresie objętym granicami niniejszego opracowania.

§17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nadarzyn.

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