

UCHWAŁA Nr X.104.2015
RADY GMINY NADARZYN
z dnia 26 sierpnia 2015r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Urzut w Gminie Nadarzyn dla obszarów I, II, III, 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/463/2014 z dnia 30 lipca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Urzut w Gminie Nadarzyn oraz Uchwały Nr VIII.74.2015 z dnia 27 maja 2015 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLVI/463/2014 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 lipca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Urzut w Gminie Nadarzyn, Rada Gminy Nadarzyn uchwala, co następuje:

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Urzut 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 – północna część wsi Urzut, którego granice wyznaczają: zachodnia granica administracyjna Gminy Nadarzyn, północna granica administracyjna wsi Urzut, wschodnia granica działek 52/1 i 51, północna i zachodnia granica działki drogowej nr ew. 173, północna granica działki drogowej nr ew. 73, z wyłączeniem działek nr ew.: 7/15, 7/16, 7/17, 12, 13/1, 13/2 oraz części działek nr ew. 7/21 i 14 - załącznik nr 1,
- b) obszar II, obejmujący część działki nr ew. 113/14 - załącznik nr 2,
- c) obszar III, obejmujący działkę nr ew. 231/2 - załącznik nr 3,
- d) obszar IV, obejmujący działki nr ew. 263/2, 263/3, 263/4 - załącznik nr 4;

2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Nadarzyn o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 5;

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 6.

§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 tablicę reklamową lub urządzenie reklamowe informującą o działalności prowadzonej na nieruchomości, na której ta tablica reklamowa

- lub urządzenie reklamowe się znajdują;
- 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) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia techniczne, w tym między innymi lokalne obiekty oczyszczania ścieków bytowych oraz przyzakładowe obiekty podczyszczania ścieków przemysłowych, sieci i inne urządzenia infrastruktury technicznej oraz dojazdy, place manewrowe, place postojowe i parkingi związane z użytkowaniem obiektu budowlanego.

§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 zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczony na rysunku planu symbolem U/P;
- 4) teren zieleni izolacyjnej oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZI;
- 5) tereny lasu oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL;
- 6) tereny komunikacji:
 - a) teren drogi publicznej klasy ekspresowej oznaczony na rysunku planu symbolem KDS,
 - b) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem KDL,
 - c) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD,
 - d) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW.

§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 z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) na terenie U/P dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych na elewacjach budynków, o powierzchni nie większej niż 5,0 m²;
- 8) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących tablic informacyjnych oraz szyldów o powierzchni nie większej niż 3,0 m² z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) na terenie U/P dopuszczenie lokalizacji wolnostojących tablic informacyjnych oraz szyldów o powierzchni nie większej niż 4,0 m²;
- 10) zakaz lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych na ogrodzeniach;
- 11) zakaz lokalizacji reklam, w tym reklam na ogrodzeniach i budynkach oraz wolnostojących trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych z zastrzeżeniem pkt 12;
- 12) dopuszczenie lokalizacji reklam wyłącznie w obrębie witryn w budynkach na terenach U/P, MN/U;
- 13) zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowów;
- 14) na terenie 1ZI zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6,0 m od linii brzegowej rzeki Zimna Woda;
- 15) na terenach 1MN, 2MN, 3MN zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6,0 m od cieku wodnego zlokalizowanego od strony północnej obszaru I, poza granicami planu;
- 16) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz przęseł wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 17) maksymalną wysokość ogrodzeń – 1,8 m za wyjątkiem terenu U/P, na którym dopuszcza się ogrodzenia o maksymalnej wysokości 2,0 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 na terenie U/P, z zastrzeżeniem inwestycji celu publicznego, których lokalizację dopuszcza się na całym obszarze objętym planem z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) na terenach 1MN, 2MN, 3MN 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;
- 6) zakaz zmian poziomu gruntu oraz zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
 - 7) w obszarach I, III i 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 terenu objętego planem przepisów odrębnych Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń z uwagi na nie występowanie na obszarze planu.

§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) lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie przebudowy lub zmiany trasy istniejących rowów z zachowaniem przepływu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych;
- 5) maksymalną powierzchnię budynku garażowo-gospodarczego - 100 m²;
- 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,05;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 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;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40% za wyjątkiem działek budowlanych których co najmniej 50% powierzchni zlokalizowanych jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla których ustala się 25%;
- 9) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50% za wyjątkiem działek budowlanych których co najmniej 50% powierzchni zlokalizowanych jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego

- Krajobrazu dla których ustala się 70%;
- 10) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° dla budynków mieszkalnych;
 - 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 – 12,0 m,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych – 6,0 m;
 - 13) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych – 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 w kolorze białym, odcieniach beżu lub szarości,
 - b) drewno, kamień naturalny, okładziny drewniane i ceramiczne w naturalnych kolorach materiałów budowlanych;
 - 17) w zakresie ochrony przed hałasem tereny 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 18) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych na terenach :
 - a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym zlokalizowanym poza granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - 1000 m²,
 - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym zlokalizowanym w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - 1500 m²,
 - c) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej zlokalizowanym poza granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - 500 m²,
 - d) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej zlokalizowanym w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - 750 m²,
 - 19) 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;
 - 20) dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach mniejszych niż określone w uchwale, istniejących w dniu wejścia w życie planu;
 - 21) dopuszczenie wydzielania działek dla lokalizacji sieci oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki;
 - 22) dopuszczenie realizacji nieutwardzonych dróg eksploatacyjnych o szerokości maksymalnie 6,0 m od cieku wodnego zlokalizowanego od strony północnej obszaru I, poza granicami planu;
 - 23) 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.

§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, w tym handlowych;
- 2) lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
- 3) maksymalną powierzchnię sprzedaży w budynkach handlowych – 500 m²;
- 4) maksymalną powierzchnię sprzedaży w budynkach mieszkalno-usługowych – 100 m²;
- 5) maksymalną powierzchnię magazynów lub placów składowych – 800 m²;
- 6) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych związanych z ruchem transportu ciężkiego powyżej 3,5 t oraz składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu paliwami i gazem płynnym;
- 7) dopuszczenie przebudowy lub zmiany trasy istniejących rowów z zachowaniem przepływu;
- 8) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych;
- 9) maksymalną powierzchnię budynku garażowo-gospodarczego - 100 m²;
- 10) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,1;
- 11) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,2;
- 12) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 13) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 14) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych;
- 15) dachy płaskie lub jedno lub dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° dla budynków garażowo-gospodarczych;
- 16) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 12,0 m,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych – 6,0 m;
- 17) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna;
- 18) materiał pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 20° – dachówka ceramiczna lub materiał ją imitujący;
- 19) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 20° – odcienie koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego;
- 20) 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;
- 21) w zakresie ochrony przed hałasem teren MN/U kwalifikowany jest jako teren mieszkaniowo-usługowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 22) 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;
- 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. Dla terenu zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonego na rysunku planu symbolem U/P w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem działalności produkcyjnej, magazynowej, usługowej, w tym handlowej oraz składów wraz z infrastrukturą towarzyszącą z zastrzeżeniem ustaleń §5;
- 2) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 3) maksymalną powierzchnię sprzedaży w budynkach handlowych – 500 m²;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,1;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 3,0;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 8) dachy płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20°;
- 9) maksymalną wysokość budynków – 20,0 m;
- 10) maksymalną wysokość budowli – 25,0 m za wyjątkiem budowli i urządzeń telekomunikacyjnych;
- 11) elewacje w kolorze białym, odcieniach beżu, brązu lub szarości oraz w naturalnych kolorach zastosowanych materiałów budowlanych;
- 12) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych – 3000 m²;
- 13) dopuszczenie wydzielania działek dla lokalizacji sieci oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki;
- 14) wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 10,0 m z dopuszczeniem sytuowania budynków w odległości co najmniej 6,0 m od linii rozgraniczających projektowanych dróg wewnętrznych.

§12. Dla terenu zieleni izolacyjnej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZI ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zieleń izolacyjna oraz zieleń niska;
- 2) dopuszczenie realizacji nieutwardzonej drogi eksploatacyjnej o szerokości maksymalnie 6,0 m od linii brzegowej rzeki Zimna Woda;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji zieleni ozdobnej i zbiorników wodnych;
- 5) zakaz lokalizacji budynków i budowli, za wyjątkiem budowli i urządzeń telekomunikacyjnych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń z zastrzeżeniem §4 pkt 14;
- 7) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;

8) dopuszczenie realizacji obiektów małej architektury.

§13. 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.

§14. 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;
- 3) 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 utrzymaniem wód.

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

- 1) dla terenu drogi publicznej klasy ekspresowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDS:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przeznaczenie:
 - wiadukt wraz z pozostałymi drogami w ciągu ul. Przemysłowej zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - droga serwisowa,
 - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej oraz chodników i ścieżek rowerowych,
 - f) dopuszczenie lokalizacji przystanków autobusowych;
- 2) 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;
- 3) dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) na terenach 4KDD, 5KDD, 6KDD i 7KDD 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;

- 4) dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW:
 - 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) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
 - f) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej oraz chodników;
- 5) lokalizację terenów KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD i 7KDD w granicach terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 6) lokalizację terenu KDS w granicach terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 7) 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;
- 8) nakaz realizacji trójkątów widoczności o wymiarach co najmniej 5,0 m x 5,0 m przy projektowanych drogach wewnętrznych;
- 9) 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 pozostałych usług – co najmniej 4 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - k) dla produkcji – w zależności od specyfiki działalności: co najmniej 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych lub co najmniej 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - l) dla magazynów - co najmniej 1 miejsce postojowe na każdego zatrudnionego,
 - m) 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;
 - 10) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej dla samochodów dostawczych co najmniej 1 miejsca postojowego na 1000 m² powierzchni użytkowej produkcyjnej lub 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 i przemysłowych 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) nakaz odprowadzania ścieków przemysłowych po ich wcześniejszym podczyszczeniu do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - e) dopuszczenie odprowadzania ścieków przemysłowych do zbiorników bezodpływowych wyposażonych w odpowiednie środki techniczne zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszczenie realizacji przykładowych obiektów podczyszczania ścieków przemysłowych,
 - g) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni ścieków komunalnych i przemysłowych;
 - 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, cieków wodnych lub rzeki Zimna Woda zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych do wartości zgodnych z przepisami odrębnymi, z powierzchni utwardzonych na terenie U/P;
 - 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.

§16. 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 jednorodzinym wolnostojącym zlokalizowanym poza granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - 1000 m²,
- z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wolnostojącym zlokalizowanym w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - 1500 m²,
- z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym w zabudowie bliźniaczej zlokalizowanym poza granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - 500 m²,
- z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym w zabudowie bliźniaczej zlokalizowanym w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - 750 m²,

b) na terenie MN/U:

- z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wolnostojącym lub budynkiem mieszkalno-usługowym - 1500 m²,
- z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym w zabudowie bliźniaczej - 750 m²,
- z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wolnostojącym lub w zabudowie bliźniaczej i wolnostojącym budynkiem usługowym - 3000 m²,
- z wolnostojącym budynkiem usługowym - 3000 m²;

c) na terenie U/P – 3000 m²;

2) minimalna szerokość frontów:

- a) działek z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym w zabudowie bliźniaczej - 12,0 m,
- b) pozostałych działek - 20,0 m;

4) kąt położenia granic działek do linii rozgraniczających dróg: 75°–105°.

§17. 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.

§18. 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) 20% dla terenu U/P;
- 2) 10% dla terenu MN/U;
- 3) 5% dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN;
- 4) 1% dla pozostałych terenów.

§19. Tracą moc Uchwały Nr:

- 1) XLIV/410/2002 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 29 kwietnia 2002 r.;
 - 2) XI/182/2003 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 17 czerwca 2003 r.
- w zakresie objętym granicami niniejszego opracowania.

§20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nadarzyn.

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