**Uchwała Nr XXIX/317/2013**

Rady Gminy Nadarzyn

**z dnia 23 stycznia 2013r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

dla części wsi Nadarzyn w Gminie Nadarzyn **- rejon „Stasinek”.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r., poz. 647) w związku z Uchwałą Nr LII/477/2010 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 27 października 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Nadarzyn w Gminie Nadarzyn - rejon „Stasinek” oraz po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn, przyjętego Uchwałą Nr XLIX/439/2010 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 16 lipca 2010 r. – Rada Gminy Nadarzyn uchwala, co następuje:

**Rozdział I**

**Przepisy ogólne.**

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Nadarzyn w Gminie Nadarzyn - rejon „Stasinek”, zwany dalej w treści uchwały „planem”, obejmujący część działki ewidencyjnej nr 6/1 i część działki ewidencyjnej nr 3/1 oraz działkę ewidencyjną nr 3/2 powstałą w wyniku regulacji granic pomiędzy obrębami Nadarzyn i Strzeniówka.
2. Granice planu, wyznaczono na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będącym jej integralną częścią.
3. Załączniki do Uchwały stanowią również:
4. rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące Załącznik nr 2 do uchwały,
5. rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania, stanowiące Załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2.**

1. W planie określa się:

1. przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
4. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
5. granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
6. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
7. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
8. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
9. sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
10. stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości.

2. W planie określa się również sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

3. W planie nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ustaleń dotyczących terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ze względu na brak ich występowania w granicach planu.

**§ 3.**

1. Następujące ustalenia planu i informacje, zgodnie z zamieszczoną legendą, zostały oznaczone graficznie na rysunku planu:

1) granice i linie rozgraniczające:

a) granica obszaru objętego planem;

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

c) linie rozgraniczające tereny dróg w sąsiedztwie granic planu;

d) numery ewidencyjne działek;

2) przeznaczenie terenów – oznaczone na rysunku planu kolorami i identyfikatorami literowymi i cyfrowymi:

1. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - **MN**;
2. lasy – **ZL**;
3. droga klasy dojazdowej **- KD-D**;

3) elementy kształtowania kompozycji przestrzennej: nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) oznaczenia inne:

a) wymiarowanie odległości;

b) oznaczenia przyległych do granic obszaru planu dróg z sąsiedniego MPZP;

5) oznaczenia planu wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące ochrony środowiska i przyrody: Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła;

2. Dla obszaru planu obowiązują ustalenia ogólne, a dla poszczególnych terenów wybrane ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale III niniejszej uchwały.

**§ 4.**

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie, wyznaczające tereny o różnych przeznaczeniach lub o różnych zasadach zagospodarowania, w tym tereny komunikacji;
2. **liniach zabudowy** **nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć linie, ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli naziemnych i podziemnych, nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
3. **nośniku reklamy** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiejkolwiek materialnej formie, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną – nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną; przeznaczone do eksponowania reklamy; nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych lub pojazdem samobieżnym;
4. **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
5. **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, które pozostają niezabudowane i nieutwardzone;
6. **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię działki zajętą przez budynek; powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię działki; do powierzchni zabudowy nie wlicza się:

a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu;

b) powierzchni elementów drugorzędnych, w tym schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;

c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze, w tym altany nie związane trwale z gruntem;

1. **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne przepisy, poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2. **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu - inne niż podstawowe - uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe i nie będące z nim w sprzeczności; przeznaczenie to nie może zajmować więcej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce;
3. **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu na określoną funkcję; przeznaczenie to musi zajmować nie mniej niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce;
4. **sięgaczu dojazdowym** – należy przez to rozumieć wysuniętą część działki, przez którą odbywa się dostęp z działki budowlanej do drogi, przy czym szerokość sięgacza nie stanowi frontu działki budowlanej;
5. **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, o określonym przezna­czeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
6. **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Nadarzyn;
7. **usługach wbudowanych** –należy przez to rozumieć pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, a w szczególności usługi z zakresu handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 50m2, działalności biurowo-administracyjnej, obsługi finansowej, usług zdrowia, odnowy biologicznej lub innej działalności z wykluczeniem usług o uciążliwości (również pod względem hałasu i zanieczyszczenia powietrza), wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny; usługi te nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
8. **utwardzeniach** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej przeznaczoną na dojścia i dojazdy do zabudowy oraz miejsca parkingowe, place manewrowe, baseny otwarte i tarasy rekreacyjne;
9. **zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, składający się   
   z dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych (dwóch segmentów), z których każdy stanowi konstrukcyjnie samodzielną całość.

2. Inne pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

**Rozdział II**

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

**§ 5.**

Ustala się, że obszar objęty planem przeznaczony zostanie pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczą, garażową i techniczną stosownie do innych zapisów planu i przepisów odrębnych oraz pod drogę dojazdową. Znaczna część obszaru stanowiąca las nie zmieni swego dotychczasowego przeznaczenia.

**§ 6.**

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dotyczące rozmieszczania reklam:

a) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych oraz reklam na budynkach i obiektach budowlanych, z wyłączeniem reklam i szyldów o powierzchni ekspozycyjnej do 2m2, wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru i pod warunkiem, że związane są one z użytkowaniem budynku;

b) zakaz umieszczania nośników reklam ze zmienną liczbą powierzchni ekspozycyjnych oraz wykorzystujących światło migające i pulsujące;

2) dotyczące lokalizowania ogrodzeń:

1. lokalizowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg, z dopuszczeniem ich miejscowego wycofania w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (w tym drzew, urządzeń infrastruktury technicznej) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
2. nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o minimalnym prześwicie w przęśle stanowiącym 45% jego powierzchni;
3. zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z prefabrykatów betonowych (za wyjątkiem słupków i cokołów); wysokość cokołu nie może być większa niż 0,6m;
4. nakaz stosowania ogrodzeń nie wyższych niż 1,8m od poziomu terenu, przy dopuszczeniu lokalnego podwyższenia dla lokalizacji bram, furtek;
5. nakaz stosowania przy powierzchni terenu przejść ekologicznych w formie otworów wielkości nie mniejszej niż 15cm x 15cm, w odstępach nie mniejszych niż 10m;
6. nakaz narożnych ścięć linii ogrodzeń dla dróg publicznych i wewnętrznych o wymiarach co najmniej 5m x 5m;
7. nakaz stosowania podobnych ogrodzeń co najmniej wzdłuż wydzielonego odcinka drogi.

**§ 7.**

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

1) obowiązek ochrony całego obszaru objętego planem ze względu na lokalizację w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody;

2) obowiązek ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących w obszarze planu, to znaczy: istniejącej rodzimej wartościowej zieleni wysokiej i niskiej, fauny, stosunków wodnych – wód powierzchniowych i podziemnych, ukształtowania terenu, powietrza i klimatu akustycznego w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody;

3) nakaz zapewnienia właściwych udziałów powierzchni biologicznie czynnych na działkach budowlanych – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

4)   zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody - z wyłączeniem infrastruktury technicznej;

5) w przypadku lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody - na etapie wydawania decyzji środowiskowej nakaz wybrania wariantu najbardziej korzystnego dla środowiska;

6) zakaz samowolnych zmian poziomu gruntu w stosunku do działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wód opadowych oraz kierunku odpływu ze źródeł, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;

7) zakaz odprowadzania ścieków komunalnych do wód powierzchniowych, gruntowych i do gruntu;

8) kwalifikację terenu **MN** jako „terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” w zakresie przestrzegania w poszczególnych budynkach dopuszczalnych poziomów hałasu, w rozumieniu przepisów odrębnych;

9) obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami w oparciu o przepisy odrębne.

**§ 8.**

Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną powierzchnię zabudowy na działkach budowlanych, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz maksymalną wysokość zabudowy, które zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

2) nakaz lokalizacji miejsc parkingowych na terenie działki własnej według następujących minimalnych wskaźników parkingowych:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca parkingowe na budynek

mieszkalny;

b) dla usług wbudowanych - 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100m2

powierzchni użytkowej;

3) dla harmonijnego rozwoju obszaru, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego:

a) nakaz sytuowania nowej zabudowy zgodnie z zasadami określonymi za pomocą wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

b) o ile na rysunku planu nie wyznaczono linii zabudowy, nakaz lokalizacji budynków na działce od strony drogi – w odległości co najmniej 6m od linii rozgraniczającej.

**§ 9.**

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

1) możliwość scalania i podziałów działek, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami, z zachowaniem następujących zasad:

a) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1500m2;

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (jeden segment) – 750m2;

b) minimalne szerokości frontów działek:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 20m;

- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej (jeden segment) – 14m;

c) kąt położenia granic działek do linii rozgraniczających dróg w przedziale 75°-105°, z wyłączeniem działek narożnych.

**§ 10.**

Ustala sięnastępujące zasady dotyczące kształtowania systemu komunikacji:

1) obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem poprzez drogę klasy dojazdowej wyznaczonej na rysunku planu i oznaczonej symbolem **1KD-D**;

2) dopuszcza się wydzielenie niepublicznych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, z zachowaniem następujących parametrów i zasad:

a) minimalna szerokość drogi wewnętrznej - 8m;

b) niepubliczne drogi wewnętrzne winny mieć dwa włączenia do układu dróg publicznych, dopuszcza się jedno włączenie, pod warunkiem, że droga o długości powyżej 60m będzie zakończona placem do zawracania, o minimalnych wymiarach 12,5m x 12,5m;

c) skrzyżowania nowych dróg wewnętrznych, należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego;

d) narożne ścięcia linii rozgraniczających dróg o wymiarach minimum 5m x 5m;

3) obowiązek zachowania minimalnej szerokości 5m i maksymalnej długości 60m dla

sięgaczy dojazdowych stanowiących część działki;

4) nakaz zapewnienia dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej dla każdej nowo wydzielanej działki budowlanej, przy czym, dla pojedynczych działek z zabudową mieszkaniową dopuszcza się dostęp poprzez sięgacz dojazdowy, o którym mowa w §4 ust.1 pkt 10 i w §10 pkt 3;

5) w zakresie kształtowania przestrzeni dróg:

1. nakaz zapewnienia niezbędnych warunków do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;
2. możliwość wyposażenia w elementy detalu urbanistycznego, podnoszące jakość użytkową i estetyczną przestrzeni (w tym kosze na śmieci, ławki);
3. możliwość lokalizowania kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej, w sposób nie ograniczający możliwości korzystania z dróg;
4. zakaz lokalizacji ogrodzeń w terenie dróg wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, nie dotyczy to pachołków i barierek służących zapewnieniu bezpieczeństwa i porządku użytkowania dróg i chodników;
5. możliwość skracania wysokości lub usuwania drzew i krzewów na terenach dróg publicznych.

**§ 11.**

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

1) lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w miejscach dostępnych dla służb eksploatacyjnych zarządców sieci, na terenach gminnych lub Skarbu Państwa;

2) zapewnienie rezerwy terenu w liniach rozgraniczających dróg, zabezpieczającej możliwość budowy sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: wodociągu rozbiorczego, gazociągu, linii elektroenergetycznych średnich i niskich napięć, kanalizacji teletechnicznej, przewodów kanalizacji sanitarnej oraz urządzeń służących odprowadzeniu wód opadowych i roztopowych, w tym rowów melioracyjnych, drenaży, kanalizacji deszczowej;

3) w przypadku braku możliwości lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §11 pkt 1 i 2, dopuszcza się ich lokalizację na terenach o innym przeznaczeniu z zastrzeżeniem, że nie będą wymagać wyłączenia gruntu leśnego z produkcji leśnej;

4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

1. nakaz zaopatrzenia w wodę poprzez istniejącą lokalną sieć wodociągową, z możliwością wykorzystania sieci zlokalizowanej w obszarze objętym planem;
2. dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z własnych ujęć wody, do czasu wybudowania sieci wodociągowej;
3. obowiązek zapewnienia możliwości prowadzenia działań ratowniczych przez jednostki straży pożarnej tj. zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych;

5) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:

1. nakaz objęcia obszaru objętego planem lokalnym systemem kanalizacji w układzie rozdzielczym, w tym w oparciu o możliwość rozbudowy istniejącej sieci kanalizacyjnej zlokalizowanej w granicach planu;
2. obowiązek docelowego podłączenia zabudowy do sieci kanalizacji sanitarnej i odprowadzenia ścieków do oczyszczalni ścieków;
3. dopuszczenie, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, zastosowania szczelnych tymczasowych zbiorników na nieczystości przy nałożeniu obowiązku podłączenia się do sieci kanalizacyjnej po jej wybudowaniu;
4. zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków;

6) w zakresie odprowadzania ścieków deszczowych:

1. nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych z dróg i parkingów – po ich podczyszczeniu przed włączeniem - do zbiorników akumulacyjno – odparowywalnych, do rowów melioracyjnych lub do kanalizacji deszczowej;
2. nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych pochodzących z terenów zabudowy mieszkaniowej – do gruntu na terenie własnej działki;

7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1. możliwość wykorzystania sieci gazowej, elektroenergetycznej, paliw płynnych (w tym oleje niskosiarkowe) najmniej szkodliwych dla środowiska lub odnawialnych źródeł energii oraz energii słonecznej jako źródła zaopatrzenia w ciepło;
2. zakaz stosowania systemów grzewczych, opartych o paliwa stałe nieodnawialne; zakaz nie dotyczy drewna stosowanego w kominkach;

8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

1. możliwość gazyfikacji w oparciu o rozbudowę istniejącej sieci gazowej, w tym z możliwością wykorzystania sieci gazowej zlokalizowanej w granicach planu;
2. sieci gazowe powinny spełniać warunki techniczne zgodne z właściwymi przepisami odrębnymi dotyczącymi sieci gazowych;

9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) nakaz zasilania w energię elektryczną w oparciu o rozbudowę istniejących sieci energetycznych napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych, w tym z możliwością wykorzystania sieci energetycznej zlokalizowanej w granicach planu;

b) możliwość zachowania istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych z dopuszczeniem ich modernizacji i rozbudowy, na warunkach nie powodujących zwiększenia uciążliwości dla otoczenia;

1. nakaz przebudowy urządzeń elektroenergetycznych kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi prawa energetycznego;
2. możliwość skracania wysokości lub usuwania drzew i krzewów pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi w obszarach chronionych;
3. zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych na terenie objętym planem;

10) w zakresie systemu telekomunikacyjnego:

1. możliwość przyłączania do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące i projektowane linie telekomunikacyjne, w tym z możliwością wykorzystania sieci zlokalizowanej w granicach planu;
2. możliwość sytuowania stacji bazowych i masztów telefonii cyfrowej;
3. brak ograniczeń wysokości masztów nadawczych i obiektów telefonii cyfrowej;

11) w zakresie gospodarki odpadami:

a) obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednie pojemniki, służące do gromadzenia odpadów, w tym zbieranych selektywnie;

b) nakaz wywożenia systemem zorganizowanym wszystkich odpadów, wytwarzanych na terenie obszaru objętego planem, przez firmy posiadające stosowne zezwolenia.

**§ 12.**

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

**Rozdział III**

**Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.**

**§ 13.**

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu

symbolami **1MN** i **2MN**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: funkcja mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza; zabudowa gospodarczo – garażowa o łącznej powierzchni zabudowy do 100m2;

b) dopuszczalne: usługi wbudowane; drogi wewnętrzne; miejsca parkingowe;

2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1500m2;

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (jeden segment) – 750m2, przy czym na terenie **1MN** działki pod zabudowę bliźniaczą dopuszcza się poza obszarem z dużym udziałem zieleni istniejącej o leśnym charakterze, wskazanym na rysunku planu;

b) maksymalną wysokość:

- dla zabudowy mieszkaniowej - 12m;

- dla zabudowy gospodarczo-garażowej w przypadku dachów spadzistych - 5m;

- dla zabudowy gospodarczo-garażowej w przypadku dachów płaskich - 4m;

c) maksymalną liczbę kondygnacji:

- dla zabudowy mieszkaniowej – 3 (w tym poddasze użytkowe);

- dla zabudowy gospodarczo-garażowej – 1 kondygnacja;

d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30%, przy czym na terenie **1MN** powierzchnia zabudowy nie wiecej niż 300 m2 na jedną działkę budowlaną na obszarze z dużym udziałem zieleni istniejącej o leśnym charakterze, wskazanym na rysunku planu;

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – 70%;

f) maksymlny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,9, a na terenie **1MN** dla zabudowy

na obszarze z dużym udziałem zieleni istniejącej o leśnym charakterze, wskazanym

na rysunku planu – 0.6:

g) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;

h) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego jednolokalowego budynku mieszkalnego lub jednego jednolokalowego segmentu w zabudowie bliźniaczej;

i) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów;

j) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°;

k) lokalizacę zabudowy - ustalenia zgodne z §8 pkt 3;

l) zasady rozmieszczania reklam – ustalenia zgodne z §6 pkt 1;

m) realizację ogrodzeń – ustalenia zgodne z §6 pkt 2;

3) następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) w zakresie ochrony Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - ustalenia zgodne z §7 pkt 1, 4 i 5;

b) w zakresie ochrony zieleni - ustalenia zgodne z §7 pkt 2 i 3;

c) w zakresie ochrony wód - ustalenia zgodne z §7 pkt 2 i 7;

d) w zakresie ochrony gleby - ustalenia zgodne z §7 pkt 2 i 7;

e) w zakresie ochrony przed hałasem - ustalenia zgodne z §7 pkt 2 i 8;

4) zasady kształtowania systemu komunikacji:

* 1. drogi i obsługa komunikacyjna - ustalenia zgodne z §10;
  2. wskaźniki parkingowe – ustalenia zgodne z §8 pkt 2;

5) zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną - ustalenia zgodne z §11;

6) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – ustalenia zgodne z §12.

**§ 14.**

Dla lasów,oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL** i **2ZL**, ustala się:

1) przeznaczenie terenów: lasy;

2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zakaz lokalizacji zabudowy;

b) dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem, że nie będą wymagać wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej;

c) zakaz lokalizacji reklam;

d) realizację ogrodzeń – ustalenia zgodne z §6 pkt 2;

3) następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) nakaz ochrony terenów lasów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody;

b) w zakresie ochrony Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - ustalenia zgodne z §7 pkt 1, 4 i 5;

4) zasady obsługi komunikacyjnej - ustalenia zgodne z §10 pkt. 1.

**§ 15.**

Dla terenu komunikacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-D**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren publicznej drogi klasy dojazdowej z dopuszczeniem sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych i zieleni, o ile nie stworzy to zagrożenia dla ruchu drogowego;

2) następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

* + 1. droga o szerokości w liniach rozgraniczających 10m; elementy zagospodarowania drogi: jezdnia i chodniki;
    2. zakaz lokalizacji reklam;

3) następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. w zakresie ochrony Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - ustalenia zgodne z §7 pkt 1, 4 i 5;
2. w zakresie ochrony zieleni - ustalenia zgodne z §7 pkt 2;
3. w zakresie ochrony gleby - ustalenia zgodne z §7 pkt 2 i 7;

4) zasady kształtowania systemu komunikacji - ustalenia zgodne z §10 pkt. 5.

**§ 16.**

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

**§ 17.**

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nadarzyn w Gminie Nadarzyn”, uchwalonego Uchwałą Nr XXVIII/585/2004 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 4 października 2004r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 3 grudnia 2004r. Nr 295, poz. 8065.

**§ 18.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nadarzyn.

**§ 19.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym

Województwa Mazowieckiego.