



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 3 stycznia 2013 r.

Poz. 105

UCHWAŁA Nr XXV/261/2012

RADY GMINY NADARZYN

z dnia 18 października 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rusiec.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm 1)), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz.U. z 2012r., poz. 647) w związku z uchwałą Nr XXI/460/2004 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 25 lutego 2004r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rusiec, stwierdzając, zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn przyjętego uchwałą Nr XLIX/439/2010 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 16 lipca 2010r. Rada Gminy Nadarzyn uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Zakres regulacji planu

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Rusiec zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy: zaczynając od narożnika działki ewidencyjnej nr 274 i dalej wzdłuż północnej granicy tej działki w kierunku północno- wschodnim z przejściem przez drogową działkę ewidencyjną nr 268 do jej osi (ulica Główna);
- 2) od północnego – wschodu wzdłuż osi działki ewidencyjnej nr 268 (ulica Główna);
- 3) od południa od punktu przecięcia prostej na przedłużeniu południowej granicy działki ewidencyjnej nr 274 z osią ulicy Głównej i w kierunku południowo- zachodnim wzdłuż południowej granicy działki ewidencyjnej nr 274 do zachodniego narożnika tej działki;
- 4) od południowego zachodu wzdłuż południowo- zachodniej granicy działki ewidencyjnej nr 274.

2. Granice planu wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1 000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami są:

- 1) rysunek planu w skali 1 : 1000 – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3.1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 5) przeznaczenie terenów określone symbolem literowym lub symbolem literowym i numerem;
- 6) oznaczenie miejsca lokalizacji kapliczki przydrożnej;
- 7) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV do skablowania lub przebudowy.

3. Oznacza się ustanowione na podstawie przepisów odrębnych: tereny zmeliorowane.

4. Oznaczenia nie wymienione w ust. 2 i 3 mają charakter informacyjny.

§ 4.1. 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) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

2. Ponieważ nie występują w obszarze planu, nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

3. Plan określony jest, jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 5.1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) drobnych usługach rzemieślniczych - należy przez to rozumieć usługi takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku oraz inne usługi o podobnym charakterze;
- 2) działce budowlanej – należy przez to rozumieć pojęcie zgodne z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie: zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, telekomunikacji, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz usuwania odpadów;

- 4) kwalifikacji terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 5) linii rozgraniczającej tereny- należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu lub ustalone w planie linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających; nieprzekraczalnie linie zabudowy nie dotyczą realizacji elementów termomodernizacji; nie dotyczą części podziemnych budynków oraz takich części budynków, jak: balkony, loggie, werandy, wykusze, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszania dachu, schody zewnętrzne, rampy, o ile nie wykraczają poza obrys budynku więcej niż 1,5m;
- 7) maksymalnej intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną wartość liczbową, wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej w obrysie zewnętrznym wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 8) nośnikach reklamowych - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniem oraz urządzenia reklamowe, takie jak: tablica, neon, symbol przestrzenny, a także wszelkie znaki, napisy i wyobrażenia pozwalające powiązać ich znaczenia z określoną firmą, przedsiębiorstwem lub inną formą prowadzonej działalności gospodarczej jak również produktami, wyrobami i usługami nie będący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych (związane z gruntem, posiadające samodzielną konstrukcję nośną, na ścianach albo na dachach);
- 9) pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej - należy przez to rozumieć napowietrzną linię elektroenergetyczną wraz z pasem terenu otaczającym linię, umożliwiającym dostęp do linii w celu jej eksploatacji, konserwacji oraz zapewniający bezpieczeństwo jej użytkowania;
- 10) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona;
- 11) powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc parkingowych – należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
- 12) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu wszystkich budynków na działce budowlanej w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys parteru lub obrysu ścian fundamentowych w przypadku, gdy jest on większy; przy czym do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię prześwitów, przejść i przejazdów (bramy), ganki, werandy; do powierzchni zabudowy nie wlicza się schodów na gruncie, powierzchni budynków lub ich części znajdujących się pod powierzchnią terenu, studzienek lub okienek piwnicznych, daszków, okapów dachowych, nadwieszonych części budynków, ścieżek, utwardzonych podjazdów, miejsc parkingowych, miejsc na śmietniki- wyrażoną, jako procentowy udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej;
- 13) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone w planie, przy czym dopuszczona funkcja zabudowy zajmuje, nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 14) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustaloną w planie funkcję zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu przeważający na działce budowlanej, przy czym funkcja ta musi zajmować, co najmniej 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie zajmuje, co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej
- 15) sięgaczu - należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5m i maksymalnej długości 60m, przez którą odbywa się dostęp z działki budowlanej do drogi. Siegacz jest frontem działki;

- 16) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną na rysunku planu symbolem literowym lub cyfrowo – literowym wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 17) usługach – należy przez to rozumieć wolno stojące budynki lub lokale użytkowe w budynkach o innych funkcjach niż usługowe, służące działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, z wykluczeniem usług uciążliwych czyli służących działalności (również pod względem hałasu i zanieczyszczenia powietrza), która nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych odrębnych przepisów.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6.1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym przeznaczenia terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce z gruntem leśnym - oznaczone na rysunku planu symbolem MN/ZL;
- 3) teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczony na rysunku planu symbolem U/MN;
- 4) teren wód powierzchniowych - oznaczony na rysunku planu symbolem WS;
- 5) teren drogi wewnętrznej - oznaczony na rysunku planu symbolem KDW;
- 6) tereny komunikacji:
 - a) teren drogi publicznej klasy lokalnej - oznaczony na rysunku planu symbolem KDL,
 - b) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – oznaczony na rysunku planu symbolem KDD.

2. Ustala się, że tereny dróg publicznych KDL i KDD przeznaczone są dla inwestycji celu publicznego.

§ 7. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 1) obowiązują następujące zasady realizacji ogrodzeń:
 - a) od strony dróg: ustala się lokalizowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających tych dróg, w granicy działek dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu lub w granicy sięgacza,
 - b) ustala się sytuowania ogrodzeń wzdłuż rowu WS nie bliżej niż 1,5m od granicy terenu WS,
 - c) dopuszcza się ogrodzenia o maksymalnej wysokości 1,8m nad poziom terenu (z wyjątkiem bram i furtek), ażurowe minimum w 50%, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6m nad poziom terenu,
 - d) dopuszcza się przesunięcie ogrodzeń w głąb działek maksymalnie do 2m i na maksymalną szerokość 10m (ze skosami), wzdłuż linii rozgraniczającej dróg KDD, KDW, oraz wzdłuż granicy działek dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
 - e) dopuszcza się przesunięcie ogrodzeń w głąb działek maksymalnie do 5m na sięgaczach,
 - f) zakazuje się sytuowania bram i furtek otwieranych na zewnątrz działki budowlanej,
 - g) ustala się stosowanie narożnych ściąg linii ogrodzeń nie mniejszych niż 5m wzdłuż linii rozgraniczającej dróg KDL, KDD i KDW oraz nie mniejszych niż 5m wzdłuż granicy dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi. Ustalenie nie dotyczy placów do zawracania,
 - h) dopuszcza się stosowanie elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek,

- i) ustala się zachowanie minimalnych zbliżeń ogrodzeń do gazociągów średniego ciśnienia na 0,5m;
- 2) obowiązują następujące zasady realizacji nośników reklamowych:
- a) dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych: w obrębie działki budowlanej o powierzchni nie większej niż 2m² i wysokości nośnika do 5m oraz na elewacjach, na dachach budynków lub na ogrodzeniach o powierzchni nie większej niż 2m²,
- b) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych i znaków informacyjno plastycznych:
- w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie, a także na narożnych ścięciach linii ogrodzeń i co najmniej 1m od tego skosu w każdą stronę,
 - na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - na budowlach i urządzeniach miejskiej infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach, itp.),
 - zakazuje się wspornikowego wywieszania znaków informacyjno – plastycznych i reklam poza linie rozgraniczające dróg publicznych oraz tereny działek sąsiednich,
- c) ustalenia pkt. 2 lit b nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem przedsięwzięć zaliczonych do inwestycji celu publicznego, takich jak drogi i infrastruktura techniczna oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji instalacji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
- 3) obowiązuje objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę i docelowo odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu oraz zakaz stosowania rozwiązań technicznych z zakresu gospodarki wodno- ściekowej, które mogłyby powodować przedostawanie się ścieków nieoczyszczonych do gruntu i wód;
- 4) nakaz podczyszczania, wód opadowych i roztopowych, odprowadzanych ze szczelnych nawierzchni dróg i parkingów, do odpowiednich parametrów, przed ich odprowadzeniem do kanalizacji wód opadowych lub do rowu;
- 5) nakaz odbioru odpadów w systemie zorganizowanym, zgodnie z przepisami o utrzymaniu czystości i porządku w gminie;
- 6) pod względem kwalifikacji terenów w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MN/U, U/MN i MN/ZL do terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, odpowiednio zgodnie z ustaleniem planu dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu;
- 7) na każdej działce budowlanej ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej;
- 8) w celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie pomieszczeń obiektów istniejących i planowanych paliwami, o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, spełniających aktualnie obowiązujące normy;
- 9) ustala się zachowanie kapliczki przydrożnej zgodnie z warunkami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenu U/MN.

§ 9. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) oznacza się tereny zmeliorowane oraz ustala warunki ich ochrony:
 - a) zabudowa możliwa po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego,
 - b) ustala się odsunięcie zabudowy od rowu WS oraz sytuowanie ogrodzeń wzdłuż rowu zgodnie z warunkami zapisanymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów o różnym przeznaczeniu,
 - c) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do rowu WS z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 2) oznacza się na rysunku planu napowietrzą linię elektroenergetyczną 15kV do przeniesienia lub skablowania. Określa się pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, który wynosi 10m (po 5m od osi linii na stronę) oraz określa się pas technologiczny kablowej linii 15kV (o 0,5m na stronę, licząc od skrajnego przewodu); wszelkie inwestycje, roboty budowlane, montażowe i instalacyjne winny być prowadzone w sposób zgodny z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego;
- 3) zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowej;
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji: nowej zabudowy zagrodowej, składów opału i odpadów oraz złomowisk, usług handlu z zakresu stacji paliw i gazu.

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

- 1) powiązanie obszaru planu z terenami zewnętrznymi poprzez ulicę Główną-drogę KDL oraz drogę KDD;
- 2) powiązania dróg w obszarze planu poprzez skrzyżowania jednopoziomowe;
- 3) obsługę terenów przyległych bezpośrednio z dróg KDL, KDD i KDW;
- 4) dopuszczenie dostępu do działek budowlanych poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) układ komunikacji pieszej obejmujący chodniki obustronne lub jednostronne wydzielone w liniach rozgraniczających wszystkich dróg publicznych;
- 6) dopuszczenie prowadzenia ścieżki rowerowej w drodze KDL;
- 7) dopuszczenie w liniach rozgraniczających dróg lokowania urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.

2. Obowiązują następujące zasady zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) nakazuje się lokowanie miejsc parkingowych na działkach budowlanych;
- 2) dopuszcza się urządzenie miejsc parkingowych: na poziomie terenu, jako stanowiska w garażach podziemnych albo w garażach na poziomie terenu;
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki ilości miejsc parkingowych dopuszczając rotację:
 - a) zabudowa mieszkaniowa - 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny (liczone z miejscami w garażach),
 - b) usługi – 30 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej,
 - c) hurtownia ze sprzedażą detaliczną - 2 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych na 1000m² pow. użytkowej,
 - d) zakład konfekcjonowania – 35 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych lub na 1000m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb.

§ 11. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w obszarze objętym planem:

- 1) przyjmuje się docelowo zorganizowany system zaopatrzenia terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy w komunalną sieć wodociągową i sieci kanalizacji;
- 2) do czasu realizacji zorganizowanego systemu dopuszcza się lokalne rozwiązania uwzględniające wymagania przepisów odrębnych;
- 3) nakazuje się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej na pozostałych terenach w przypadku braku możliwości ich lokalizowania w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych;
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, takich jak: stacje transformatorowe 15/0,4kV, podziemne pompownie ścieków, urządzenia gazowe oraz inwestycje z zakresu łączności publicznej pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby obszar oddziaływania obiektu został ograniczony do terenu, do którego lokujący obiekty posiada tytuł prawny;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i przeniesienie istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej kolidujących z projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, w tym zmianę przekrojów przewodów istniejących;
- 7) ustala się projektowanie urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę wszystkich użytkowników;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) nakaz zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej, w tym z sieci znajdującej się w drodze KDL z ujęcia wody zlokalizowanego poza obszarem planu,
 - b) do czasu rozbudowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć zlokalizowanych na obszarze planu,
 - c) nakaz uwzględnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 9) w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:
 - a) docelowe odprowadzenie ścieków komunalnych z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji rozdzielczej do oczyszczalni w Nadarzynie poza obszarem planu,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji dopuszczenie odprowadzenia ścieków komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków poza obszarem planu,
 - c) dopuszczenie sytuowania lokalnych urządzeń zbiornikowo-tłocznych (pompowni),
 - d) podczyszczenie, w urządzeniach zlokalizowanych na działkach budowlanych, ścieków technologicznych nie spełniających wymogów umożliwiających ich zrzut do sieci kanalizacji;
- 10) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - powierzchniowo na teren działki budowlanej,
 - b) z dróg publicznych i wewnętrznych - do rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych, studni chłonnych lub kanalizacji deszczowej po jej realizacji, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego,
 - c) dla funkcji usługowych nakaz stosowania zbiorników akumulacyjno – retencyjno - odparowywalnych jako zbiorników naziemnych, podziemnych lub otwartych rowów odwadniających docelowo zmniejszających jednorazowy spływ do rowu,
 - d) ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływem wód opadowych;

- 11) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącego w obszarze planu i poza obszarem planu oraz planowanego układu napowietrznych lub kablowych podziemnych sieci elektroenergetycznej 15kV i nn z niezbędnymi elementami pomocniczymi, z istniejących poza obszarem planu lub planowanych stacji elektroenergetycznych SN/NN wolno stojących lub wbudowanych zgodnie z zapotrzebowaniem, wyprowadzonych z istniejących poza obszarem planu stacji 110/15kV,
 - b) dopuszczenie budowy stacji transformatorowych 15/0,4kV oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia stosownie do potrzeb,
 - c) rezerwowanie w liniach rozgraniczających dróg odpowiednich korytarzy uwzględniających wymagane przepisami odległości od innych sieci dla linii SN i nn napowietrznych lub kablowych podziemnych,
 - d) dopuszczenie zmiany przebiegu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV lub ich zamianę na kablowe podziemne,
 - e) dopuszczenie na potrzeby produkcji energii elektrycznej generatorów prądu lub odnawialnych źródeł energii;
- 12) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zasilanie w gaz ziemny siecią rozbiorną z istniejącej w drodze KDL sieci gazowej;
 - b) nakaz zachowania, zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, odpowiednich stref bezpieczeństwa wokół gazociągów (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu) z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew,
 - c) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych;
- 13) w zakresie telekomunikacji:
 - a) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy sieci telekomunikacyjnej oraz kablowe lub napowietrzne ich rozprowadzenie,
 - b) dopuszczenie zmiany przebiegu sieci istniejących,
 - c) dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 14) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
 - a) nakaz ogrzewania, w szczególności: paliwem gazowym, energią elektryczną, ze źródeł geotermalnych, z wykorzystaniem energii słonecznej, z urządzeń kogeneracji lub paliwami ekologicznymi w tym stałymi (biomasa), których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
 - b) wykluczenie stosowania w nowych obiektach paliw stałych, jako podstawowego źródła ciepła,
 - c) dopuszczenie stosowania ogrzewania kominkami wyłącznie, jako dodatkowego źródła ogrzewania obiektów;
- 15) w zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów:
 - a) nakaz selektywnego zbierania odpadów komunalnych przed ich transportem do miejsc przetwarzania zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz w gminnych przepisach porządkowych,
 - b) nakaz magazynowania odpadów wyłącznie w przystosowanych do tego celu miejscach na działkach budowlanych,
 - c) dopuszczenie wyposażenia kilku nieruchomości we wspólne urządzenia do czasowej selektywnej zbiórki odpadów,
 - d) zakaz przetwarzania lub unieszkodliwiania odpadów w obszarze planu.

§ 12. Ustalenia dla całego obszaru objętego planem, zawarte w Rozdziale 1 i 2 obowiązują łącznie z odpowiednimi ustaleniami szczegółowymi dla terenów o różnym przeznaczeniu z Rozdziału 3.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu

§ 13.1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z budynkami w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym i usługi oraz niezbędne urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzone i infrastruktura techniczna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, drobne usługi rzemieślnicze.

2. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska i przyrody:

- 1) na działce budowlanej, ustala się:
 - a) jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący z jednym lokalem mieszkalnym lub jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z jednym lokalem mieszkalnym,
 - b) jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący z jednym lokalem mieszkalnym i z wbudowanym lokalem użytkowym lub jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z jednym lokalem mieszkalnym i z wbudowanym lokalem użytkowym,
 - c) jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący z jednym lokalem mieszkalnym oraz z wolno stojącym budynkiem z usługami,
 - d) jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący z jednym lokalem mieszkalnym, z wbudowanym lokalem użytkowym oraz z wolno stojącym budynkiem z usługami,
 - e) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące, wbudowane lub dobudowane;
- 2) ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - na działce budowlanej na, co najmniej 40%,
 - b) kwalifikację terenów MN/U w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jako terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową,
 - c) nasadzenia szpalerowe wzdłuż dróg.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne:
 - a) z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust 1 pkt 6 zabudowa nie może przekraczać następujących wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy nieprzekraczalnych: 10m od linii rozgraniczającej drogi KDL, 6m od linii rozgraniczającej dróg KDD i KDW,
 - b) ustala się minimalną odległość zabudowy od granicy dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu na 6m,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury, miejsc parkingowych i i infrastruktury technicznej pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy nieprzekraczalną;
- 2) ustala się:
 - a) maksymalną intensywność zabudowy: na 0,9,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy na 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub wolno stojących budynków z usługami: 12m,
 - budynków gospodarczych i garaży: 5m w przypadku realizacji dachów skośnych (od 10o do 35o) i 4 m w przypadku realizacji dachów płaskich (do 10o),

- d) dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub wolno stojących budynków z usługami, o kącie nachylenia połaci w przedziale 10o - 45o z dopuszczeniem montażu lukarn i okien połaciowych na dachach budynków,
- e) dopuszcza się dachy budynków gospodarczych i garaży o kącie nachylenia połaci w przedziale 0o - 35o,
- f) kolorystykę elewacji w barwach pastelowych, szarościach, z dopuszczeniem stosowania okładzin z kamienia, cegły, drewna, szkła, z wykluczeniem stosowania "siddingu", blachy falistej i trapezowej,
- g) kolorystykę dachów od brązu poprzez czerwień do szarości,
- h) powierzchnię usług, w tym usług handlu:
 - jako wbudowany lokal użytkowy do 40% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50m² powierzchni sprzedaży ale nie więcej niż 40% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - w wolno stojących budynkach z usługami - usługi handlu do 100m² powierzchni sprzedaży,
- i) ogrodzenia: zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 1,
- j) nośniki reklamowe: zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 2,
- k) obiekty małej architektury - w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepaki.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki:

- a) 1000m² – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego z jednym lokalem mieszkalnym,
- b) 1000m² – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego z jednym lokalem mieszkalnym i z wbudowanym lokalem użytkowym,
- c) 500m² – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej z jednym lokalem mieszkalnym,
- d) 500m² – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej z jednym lokalem mieszkalnym i z wbudowanym lokalem użytkowym,
- e) 3000m² – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego z jednym lokalem mieszkalnym, z wbudowanym lokalem użytkowym oraz z wolno stojącym budynkiem z usługami;

2) minimalne szerokości frontów działek: 20m dla zabudowy wymienionej w pkt. 1 lit. a, b i e; 14m dla zabudowy wymienionej w pkt. 1 lit. c i d;

3) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego - w zakresie: 80o - 100o;

4) zasady ustalone w pkt. 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakaz lokowania na działkach budowlanych wyłącznie budynków z usługami;
- 2) zakaz lokowania: usług lakierniczych i blacharskich, usług handlu z zakresu sprzedaży paliw i olejów opałowych, składowisk opału i odpadów, złomowisk, zabudowy zagrodowej, domów weselnych oraz innych obiektów służących organizacji imprez masowych;
- 3) zakaz zmiany funkcji w budynkach gospodarczych i garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny;
- 4) na terenach zmeliorowanych ustalenia odpowiednio jak w § 9 pkt 1.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) odpowiednio zgodnie z ustaleniami §10 ust 1;
- 2) wskaźniki parkingowe, odpowiednio zgodnie z ustaleniami §10 ust. 2;
- 3) ustala się:
 - a) obsługę z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, o minimalnej szerokości 8m z zapewnieniem dwustronnego włączenia do układu komunikacyjnego lub wydzielenia placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5m x 12,5m dla drogi o jednostronnym włączeniu i dłuższej niż 60m,
 - b) projektowanie skrzyżowań dróg wewnętrznych pod kątem zbliżonym do kąta prostego z narożnymi ścieżkami granic 5m x 5m,
 - c) zakaz wyznaczania dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek budowlanych lub wyznaczania drogi wewnętrznej, jeżeli po drugiej stronie działki budowlanej znajduje się droga publiczna.

7. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną - odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 11.

8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

9. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - określa się na poziomie 10%.

§ 14.1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce z gruntem leśnym oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/ZL, 2MN/ZL, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z budynkami w układzie wolno stojącym na działkach z gruntem leśnym oraz niezbędne urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona i infrastruktura techniczna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, lokal użytkowy wbudowany.

2. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska i przyrody:

- 1) na działce budowlanej, ustala się:
 - a) jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący z jednym lokalem mieszkalnym,
 - b) jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący z jednym lokalem mieszkalnym oraz z wbudowanym lokalem użytkowym,
 - c) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące, wbudowane lub dobudowane;
- 2) ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - na działce budowlanej na, co najmniej 70%,
 - b) kwalifikację terenów MN/ZL w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jako terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) maksymalną ochronę zadrzewień poza terenem przeznaczonym pod zainwestowanie.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne:
 - a) z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust 1 pkt 6 zabudowa nie może przekraczać następujących wyznaczonych na rysunku planu, linii zabudowy nieprzekraczalnych: 6m od linii rozgraniczającej drogi KDW,
 - b) ustala się minimalną odległość zabudowy od granicy dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu na 6m,

c) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury, miejsc parkingowych i infrastruktury technicznej pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy nieprzekraczalną;

2) ustala się:

a) maksymalną intensywność zabudowy: na 0,5,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy na 20% powierzchni działki budowlanej, lecz nie więcej niż 400m²,

c) maksymalną wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych - 9,5m,

- budynków gospodarczych i garaży: 5m przy w przypadku realizacji dachów skośnych (od 10o do 35o) i 4 m w przypadku realizacji dachów płaskich (do 10o),

d) dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, o kącie nachylenia połaci w przedziale 10o - 45o z dopuszczeniem montażu lukarn i okien połaciowych na dachach budynków,

e) dopuszcza się dachy budynków gospodarczych i garaży o kącie nachylenia połaci w przedziale 0o - 35o,

f) kolorystykę elewacji w barwach pastelowych, szarościach, z dopuszczeniem stosowania okładzin z kamienia, cegły, drewna, szkła, z wykluczeniem stosowania "siddingu", blachy falistej i trapezowej,

g) kolorystykę dachów od brązu poprzez czerwień do szarości,

h) powierzchnię usług: jako wbudowany lokal użytkowy do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50m² powierzchni sprzedaży ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,

i) ogrodzenia: zgodnie z ustaleniami §7 pkt. 1,

j) nośniki reklamowe: płaskie na elewacjach lub na ogrodzeniach o powierzchni nie większej niż 2m²,

k) obiekty małej architektury - w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepaki.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego z jednym lokalem mieszkalnym - 1500m²;

2) minimalna powierzchnia działki dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego z jednym lokalem mieszkalnym oraz z wbudowanym lokalem użytkowym - 1500m²;

3) minimalna szerokość frontu działek: 50m;

4) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego - w zakresie: 80o - 100o;

5) zasady ustalone w pkt 1, 2, 3 i 4 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) zakaz lokowania: usług lakierniczych i blacharskich, usług handlu z zakresu sprzedaży paliw i olejów opałowych, składowisk opału i odpadów, złomowisk, zabudowy zagrodowej, domów weselnych oraz innych obiektów służących organizacji imprez masowych;

2) zakaz zmiany funkcji w budynkach gospodarczych i garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny;

3) na terenach zmeliorowanych ustalenia odpowiednio § 9 pkt 1.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) odpowiednio zgodnie z § 10 ust. 1;

2) wskaźniki parkingowe, odpowiednio zgodnie z § 10 ust. 2;

3) ustala się:

- a) obsługę z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, o minimalnej szerokości 8m z zapewnieniem dwustronnego włączenia do układu komunikacyjnego lub wydzielenie placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5m x 12,5m dla drogi o jednostronnym włączeniu i dłuższej niż 60m,
- b) projektowanie skrzyżowań dróg wewnętrznych pod kątem zbliżonym do kąta prostego z narożnymi ścięciami granic 5m x 5m.

7. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

9. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - określa się na poziomie 10%.

§ 15.1. Dla terenu zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem U/MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi, handel hurtowy, garaże, budynki gospodarcze, niezbędne urządzenia budowlane, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolno stojącej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: drobne usługi rzemieślnicze, konfekcjonowanie (uszlachetnianie), zbiornik na paliwo, drogi wewnętrzne.

2. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) na działce budowlanej, ustala się:

- a) budynek lub budynki z usługami i jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący z jednym lokalem mieszkalnym,
 - b) budynki z usługami i jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący z jednym lokalem mieszkalnym oraz z wbudowanym lokalem użytkowym,
 - c) budynki z usługami i z wbudowanym jednym lokalem mieszkalnym (jednym na działce budowlanej),
 - d) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące, wbudowane lub dobudowane;
- 2) pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zachowuje się istniejącą zabudowę dopuszczając jej remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów;

3) ustala się:

- a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - na działce budowlanej na, co najmniej 20%,
 - b) kwalifikację terenu U/MN w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jako terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniowo – usługową,
 - c) nasadzenia szpalerowe wzdłuż dróg i rowu WS;
- 4) ustala się zachowanie i ochronę kapliczki przydrożnej jako elementu identyfikacji przestrzennej. Dopuszcza się wydzielanie przy kapliczce placu o minimalnych wymiarach 1,5m x 1,5m i nasadzenia towarzyszące.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy nieprzekraczalne:

- a) z uwzględnieniem ustaleń §5 ust 1 pkt 6 zabudowa nie może przekraczać następujących wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy nieprzekraczalnych: 10m od linii rozgraniczającej drogi KDL, 6m od linii rozgraniczającej dróg KDD i KDW oraz 3,5m od linii rozgraniczających rowu WS,

- b) ustala się minimalną odległość zabudowy od granicy dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu na 6m, a od granicy sięgacza na 4m,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury, miejsc parkingowych, infrastruktury technicznej oraz parterowej portierni pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy nieprzekraczalnej,
 - d) dopuszcza się pas eksploatacyjny dla rowu WS pomiędzy linią zabudowy nieprzekraczalną, a linią rozgraniczającą z terenem WS,
 - e) budynki z usługami na terenie U/MN, należy odsunąć na odległość 1,5 wysokości tych budynków, od wspólnej granicy działek z zabudową mieszkaniową na terenie 2MN/ZL;
- 2) ustala się:
- a) maksymalną intensywność zabudowy: na 1,2;
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy na 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków z usługami: 12m,
 - budynków gospodarczych i garaży: 5m w przypadku realizacji dachów skośnych (od 10o do 35o) i 4 m w przypadku realizacji dachów płaskich (do 10o),
 - d) dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących budynków z usługami o kącie nachylenia połaci w przedziale 10o - 45o z dopuszczeniem montażu lukarn i okien połaciowych na dachach budynków,
 - e) dopuszcza się dachy wolno stojących budynków z usługami, budynków gospodarczych i garaży o kącie nachylenia połaci w przedziale 0o - 35o,
 - f) dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połaci części rozbudowywanej budynku istniejącego do kąta nachylenia połaci dachu budynku istniejącego,
 - g) kolorystykę elewacji w barwach pastelowych, szarościach z dopuszczeniem stosowania okładzin z kamienia, cegły, drewna, szkła, z wykluczeniem stosowania "siddingu",
 - h) kolorystykę dachów od brązu poprzez czerwień do szarości,
 - i) powierzchnię usług:
 - jako wbudowany lokal użytkowy do 40% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50m² powierzchni sprzedaży ale nie więcej niż 40% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - w wolno stojących budynkach z usługami - usługi handlu do 200m² powierzchni sprzedaży,
 - j) ogrodzenia: zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 1,
 - k) nośniki reklamowe: zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 2,
 - l) obiekty małej architektury - w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepaki.
4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działki 3000m²:
 - a) dla budynku z usługami i z jednym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolno stojącym z jednym lokalem mieszkalnym,
 - b) dla budynku z usługami i z jednym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolno stojącym z jednym lokalem mieszkalnym oraz z wbudowanym lokalem użytkowym,
 - c) dla budynków z usługami i z wbudowanym jednym lokalem mieszkalnym;

- 2) minimalne szerokości frontów działek: 30m dla zabudowy wymienionej w pkt 1 oraz 5 m dla działek z sięgaczem;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego - w zakresie: 80o - 100o;
- 4) zasady ustalone w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakaz lokalizowania na działkach budowlanych wyłącznie budynku z usługami albo wyłącznie budynku mieszkalnego;
- 2) zakaz lokowania: usług lakierniczych i blacharskich, usług handlu z zakresu sprzedaży paliw i olejów opałowych, składowisk opału i odpadów, złomowisk, nowej zabudowy zagrodowej, domów weselnych oraz innych obiektów służących organizacji imprez masowych;
- 3) zakaz zmiany funkcji w budynkach gospodarczych, budynkach z usługami i garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany;
- 4) na terenach zmeliorowanych ustalenia odpowiednio § 9 pkt 1;
- 5) obowiązują ustalenia § 9 pkt 3.
- 6) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać zbiorniki przeznaczone do magazynowania materiałów ciekłych zapalnych dla zbiornika na paliwo.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) odpowiednio zgodnie z § 10 ust. 1;
- 2) wskaźniki parkingowe – odpowiednio zgodnie z § 10 ust. 2;
- 3) ustala się:
 - a) obsługę z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, o minimalnej szerokości 8m z zapewnieniem dwustronnego włączenia do układu komunikacyjnego lub z wydzieleniem placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5m x 12,5m dla drogi o jednostronnym włączeniu i dłuższej niż 60m,
 - b) poprzez sięgacze,
 - c) projektowanie skrzyżowań dróg wewnętrznych pod kątem zbliżonym do kąta prostego z narożnymi ścieżkami granic 5m x 5m,
 - d) zakaz wyznaczania dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek budowlanych lub wyznaczania drogi wewnętrznej, jeżeli po drugiej stronie działki budowlanej znajduje się droga publiczna.

7. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną - odpowiednio zgodnie z §11.

8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

9. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - określa się na poziomie 10%.

§ 16.1. Dla terenu wód powierzchniowych oznaczonego na rysunku planu symbolem WS, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren wód powierzchniowych (rów melioracyjny ZW-7);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia wodne, mostki – przejścia, przepusty, infrastruktura techniczna.

2. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:

- 1) ustala się zachowanie i ochronę dla funkcji przyrodniczych, odwodnienia terenów i odprowadzenia oczyszczonych ścieków;

- 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną, co najmniej 95% powierzchni terenu WS;
- 3) nakazuje się zapewnienie drożności rowu, prawidłowego utrzymania oraz ochrony przed zasypaniem i zanieczyszczeniem.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia utwardzona: 5% powierzchni terenu WS;
- 2) zakaz lokowania reklam i ogrodzeń;
- 3) zakaz przekrycia rowu WS z wyjątkiem przesklepień związanych z realizacją przejść pieszych i pieszo – jezdnych;
- 4) dopuszczenie technicznego umocnienia koryta rowu, w zakresie wynikającym z realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

obsługa komunikacyjna pasem eksploatacyjnym w terenie U/MN z włączeniem do drogi KDL i KDD.

5. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną – nie określa się.

6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - nie określa się.

7. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - określa się na poziomie 0,1%.

§ 17.1. Dla terenu drogi wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – droga wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: chodniki, infrastruktura techniczna nie związana z drogą jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają, pasy postojowe

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska i przyrody: nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe i infrastrukturę techniczną.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalną szerokość pasa ruchu na 3m;
- 3) przekrój jednojezdniowy;
- 4) zakaz umieszczania nośników reklamowych;
- 5) powiązania drogi KDW z drogą KDL i KDD poprzez skrzyżowania w poziomie terenu.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: na terenach zmeliorowanych, ustalenia odpowiednio §9 pkt 1.

5. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną - odpowiednio zgodnie z § 11.

6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

7. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - określa się na poziomie 0,1%.

§ 18.1. Dla terenu komunikacji drogowej – publicznej drogi lokalnej oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – droga klasy lokalnej (ulica Główna);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: chodniki, infrastruktura techniczna nie związana z drogą, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają, zatoki postojowe.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska i przyrody: nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe i infrastrukturę techniczną. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających drogi KDL na 6m w obszarze planu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalną szerokość pasa ruchu w drodze KDL, w obszarze planu, na 3m dopuszczając korekty zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) przekrój jednojezdniowy;
- 4) zakaz umieszczania nośników reklamowych;
- 5) powiązania drogi KDL z drogą KDW poprzez skrzyżowanie w poziomie terenu.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: na terenach zmeliorowanych, ustalenia odpowiednio §9 pkt 1.

4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną - odpowiednio zgodnie z § 11.

5. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

6. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - określa się na poziomie 0,1%.

§ 19.1. Dla terenu komunikacji drogowej – publicznej drogi dojazdowej oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – droga klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: chodniki, infrastruktura techniczna nie związana z drogą jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska i przyrody: nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe i infrastrukturę techniczną.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających drogi KDD na 6m w obszarze planu zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalną szerokość pasa ruchu w drodze KDD, w obszarze planu, na 2,5m dopuszczając korekty zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) przekrój jednojezdniowy;
- 4) zakaz umieszczania nośników reklamowych;
- 5) powiązania drogi KDD z drogą KDW poprzez skrzyżowanie w poziomie terenu.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenach zmeliorowanych, ustalenia odpowiednio §9 pkt 1;
- 2) obowiązują ustalenia §9 pkt 2.

5. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną - odpowiednio zgodnie z § 11. Dopuszcza się przebudowę, przesunięcie napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV i usytuowanie wzdłuż linii rozgraniczającej terenu KDD.

6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

7. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym- określa się na poziomie 0,1%.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 20. Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rusiec, uchwalonego Uchwałą Nr XLIX/497/2002 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 10 października 2002r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 30, poz. 840 z dnia 31 stycznia 2003r.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nadarzyn.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady Gminy Nadarzyn:
Danuta Waclawiak

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXV/261/2012
Rady Gminy Nadarzyn
z dnia 18 października 2012r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rusiec

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2012r. poz. 647) Rada Gminy Nadarzyn stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rusiec został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od dnia 27 sierpnia 2012r. do dnia 18 września 2012r.

W wyznaczonym terminie tj. do dnia 3 października 2012r. nie wniesiono żadnych uwag do wyłożonego projektu planu.

W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXV/261/2012
Rady Gminy Nadarzyn
z dnia 18 października 2012r.

Sposób realizacji, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Rusiec

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2012r. poz. 647) Rada Gminy określa następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: zapisanych w niniejszym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Rusiec.

§ 1.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, przewidziane na podstawie planu stanowią:

- 1) modernizacja, rozbudowa i budowa systemu komunikacji - dotyczy części drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL oraz KDD;
- 2) budowa nowych sieci oraz modernizacja istniejących sieci infrastruktury technicznej, na warunkach i w uzgodnień z zarządzającym sieci.

§ 2.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i ochronie środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określony w § 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach odrębnych z zakresu prawa energetycznego;
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji, które nie należą do zadań własnych gminy, będą finansowane ze środków własnych inwestorów na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 3.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom z zakresu finansów publicznych, przy czym;

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy, ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej lub w Wieloletnim Programie Inwestycyjnym;
- 4) dopuszcza się zawarcie porozumień finansowych z poszczególnymi podmiotami.