

**PROJEKT**

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY NADARZYN**  
**z dnia ..... r.**  
**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**dla części wsi Strzeniówka w Gminie Nadarzyn – Obszar Nr I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503, 1846, 2185, 2747), w związku z uchwałą Nr XVII.242.2019 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Strzeniówka w Gminie Nadarzyn – Obszary Nr I-IV, zmienioną uchwałą Nr LVI.698.2022 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 25 maja 2022 r., Rada Gminy Nadarzyn uchwala co następuje:

**Rozdział 1**  
**Zakres regulacji planu**

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Strzeniówka w Gminie Nadarzyn – Obszar Nr I, w dalszej części uchwały zwany planem, stwierdzając brak naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn”, przyjętego uchwałą Nr XLII/420/2014 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014 r. oraz uchwałą Nr XXI.262.2016 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 31 sierpnia 2016 r.
2. Plan obejmuje część obszaru wyznaczonego granicami planu określonymi w uchwale Nr XVII.242.2019 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Strzeniówka w Gminie Nadarzyn – Obszary Nr I-IV, zmienionej Uchwałą Nr LVI.698.2022 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 25 maja 2022 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XVII.242.2019 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 grudnia 2019 r., w skład którego wchodzi Obszar Nr I – działka o numerze ew. 327 we wsi Strzeniówka w gminie Nadarzyn.

**§ 2.**

1. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały, stanowiącej tekst planu oraz w części graficznej, którą stanowi rysunek planu w skali 1:1000, będący załącznikiem Nr 1 do uchwały.
2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są niebędące ustaleniami planu:
  - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik Nr 2;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3;
  - 3) dane przestrzenne tworzone dla planu miejscowego, stanowiące załącznik Nr 4.

**§ 3.**

1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem i symbolem literowym;
  - 2) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem dla wyznaczonego terenu;
  - 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą, wskazaną na rysunku planu, wyznaczającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie można sytuować nowych budynków lub rozbudowywanych ich części; przy czym dopuszcza się wysunięcie na głębokość do 1,5 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy: okapu, gzymsu, balkonu, daszku nad wejściem, wykuszu, ryzalitów i innych nadwiesz, zewnętrznych części budynku takich jak: schody, pochylnie lub rampy z uwzględnieniem przepisów odrębnych; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i podziemnej części budynku;
  - 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego określonego w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
  - 6) **wiacie** – należy przez to rozumieć lekką budowlę składającą się z konstrukcji dachowej wspartej na słupkach, stanowiących jej podstawowy element konstrukcyjny, wiążący ją trwale z gruntem;
  - 7) **pasie technologicznym do eksploatacji rowu** – należy przez to rozumieć oznaczony na rysunku planu pas terenu, w obrębie którego obowiązują ograniczenia w jego zagospodarowaniu i użytkowaniu związane z zapewnieniem dostępu do rowu melioracyjnego dla służb eksploatacji i konserwacji, w tym zakaz lokalizowania obiektów utrudniających dojście do rowu;
  - 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz aktów wykonawczych do ustaw.
2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji, w rozumieniu powszechnym.

## Rozdział 2

### Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

#### § 4.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:
  - 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) wymiarowane odległości określone w metrach;
  - 5) cyfrowo-literowe oznaczenie terenów;
  - 6) przeznaczenie terenów;
  - 7) granice pasa technologicznego do eksploatacji rowu;
  - 8) granice strefy ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy lasu;
  - 9) granice obszaru zdrenowanego;

- 10) granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat);
- 11) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu – strefa ochrony urbanistycznej.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.
3. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego w planie nie określa się:
  - 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 3) zasad kształtowania krajobrazu;
  - 4) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

## § 5.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

1. W granicach obszarów objętych planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:
  - 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) **ZL** – teren lasu;
  - 3) **Zn** – teren zieleni naturalnej;
  - 4) **WS** – teren wód powierzchniowych;
  - 5) **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
  - 6) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.
2. Jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całości terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszego planu.

## § 6.

Ustalenia dotyczące **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego**.

1. Dla kształtowania standardów zagospodarowania i użytkowania terenów ustala się przeznaczenie terenów i ich zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu, w tym wskaźniki zagospodarowania terenów i parametry zabudowy.
2. W zakresie zasad lokalizacji zabudowy oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych ustala się:
  - 1) sytuowanie nowych obiektów budowlanych zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
  - 2) na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.
3. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:
  - 1) nakaz stosowania elewacji zewnętrznej budynków w naturalnej kolorystyce materiałów wykończeniowych takich jak: ceramika budowlana, drewno, szkło, klinkier, kamień naturalny oraz dla powierzchni malowanych nakaz stosowania stonowanej kolorystyki elewacji budynków, w tym w odcieniach koloru białego, kremowego, beżu, szarości, zieleni oliwkowej oraz zgaszonej żółci;
  - 2) stosowanie pokryć dachowych w odcieniach koloru: grafitu, czerwieni, brązu, czarnego, ceglastego;
  - 3) ustalenia pkt. 2 nie dotyczą pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności łupków, gontów, wiór, strzechy;
  - 4) dopuszcza się dachy z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin;

- 5) dopuszcza się umieszczanie w połaci dachu instalacji wytwarzających energię z odnawialnego źródła energii w postaci paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej 500 kW;
- 6) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

#### § 7.

Ustalenia dotyczące **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

1. Obszar planu znajduje się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu w strefie ochrony urbanistycznej, dla którego obowiązują ustalenia przepisów odrębnych.
2. W zakresie ochrony, kształtowania i urządzania zieleni w obszarze planu ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.
3. W zakresie lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko ustala się:
  - 1) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
  - 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej;
  - 3) zakaz składowania i magazynowania wszelkich odpadów niebezpiecznych określonych w przepisach odrębnych dotyczących odpadów;
  - 4) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska.
4. W zakresie ochrony akustycznej ustala się nakaz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego symbolem **1MN** jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.
5. Dopuszcza się stosowanie urządzeń oraz rozwiązań technicznych i technologii służących ochronie akustycznej.
6. W zakresie ochrony wód ustala się:
  - 1) nakaz kształtowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający przed spływem z nich wód opadowych i roztopowych na nieruchomości sąsiednie;
  - 2) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji sanitarnej;
  - 3) obowiązek zachowania i ochrony wód powierzchniowych na terenie oznaczonym symbolem **1WS**, w tym utrzymanie drożności i ciągłości przepływu wód.
7. W zakresie ochrony powietrza do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej ustala się nakaz stosowania urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

#### § 8.

Ustalenia dotyczące **zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:**

1. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
2. Ustala się wysokość zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – według ustaleń szczegółowych dla terenów;
- 2) maksymalna wysokość budowli – według ustaleń szczegółowych dla terenów, z wyjątkiem wolnostojących masztów antenowych oraz słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych, dla których dopuszcza się maksymalną wysokość: 50,0 m.

### §9.

Ustala się następujące **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1. Wskazuje się na rysunku planu:
  - 1) granice pasa technologicznego do eksploatacji rowu;
  - 2) granice strefy ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy lasu;
  - 3) granice obszaru zdrenowanego;
  - 4) granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat).
2. W granicach pasa technologicznego do eksploatacji rowu ustala się nakaz zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający zapewnienie dostępu do rowu dla służb odpowiedzialnych za jego eksploatację i konserwację.
3. W granicach strefy ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy lasu obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego.
4. W granicach obszaru zdrenowanego ustala się nakaz przebudowy lub likwidacji urządzeń drenarskich przed przystąpieniem do zagospodarowania obszaru zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.
5. W granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat) zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać istniejące ryzyko powodziowe zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego.
6. Ustala się nakaz zgłaszania, przed wydaniem pozwolenia na budowę, przeszkód lotniczych do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym zgodnie z przepisami odrębnymi.

### §10.

Ustalenia dotyczące **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

1. W obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami:
  - 1) minimalna powierzchnia działek:
    - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 2000 m<sup>2</sup>,
    - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (na jeden segment) - 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej – 20 m.
3. Kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której planowany jest główny wjazd na działkę nie mniej niż 70° i nie więcej niż 110°, z wyjątkiem trójkątów widoczności.

### §11.

Ustalenia dotyczące **minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej:**

1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

## §12.

Ustalenia dotyczące **zasad modernizacji i budowy systemów komunikacji:**

1. Ustala się drogę publiczną klasy dojazdowej oznaczoną symbolem **1KDD**, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, przeznaczoną pod pełnienie funkcji komunikacyjnej z dopuszczeniem lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacji pieszej i rowerowej oraz zieleni.
2. Ustala się drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem **1KDW**, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, przeznaczoną pod pełnienie funkcji komunikacyjnej z dopuszczeniem lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacji pieszej i rowerowej oraz zieleni.
3. Droga publiczna klasy dojazdowej **1KDD** oraz droga wewnętrzna **1KDW** zapewniają obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości w granicach obszaru objętego planem.
4. Dla dróg stanowiących dojazd do działek budowlanych, nie wyznaczonych na rysunku planu, ustala się następujące parametry:
  - 1) minimalna szerokość drogi – 8 m;
  - 2) dla dróg nieprzelotowych dłuższych niż 60 m nakaz wydzielenia placu do zawracania o wymiarach min. 12,5 m x 12,5 m
  - 3) trójkąt widoczności o wymiarach min. 5 m x 5m na skrzyżowaniach dojazdów.
5. Na terenie oznaczonym symbolem **1KDD** ustala się możliwość transportu zbiorowego oraz realizację dróg dla rowerów lub pasów ruchu dla rowerów.
6. Ustala się obowiązek zapewnienia odpowiednich warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dojazdu pożarowego do istniejących i nowoprojektowanych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. W celu zaspokojenia potrzeb parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się nakaz realizacji na terenie własnej działki budowlanej minimum 2 miejsc do parkowania na 1 lokal mieszkalny.
8. Ustala się konieczność realizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych w ilości przewidzianej w przepisach odrębnych.
9. Ustala się konieczność zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z obowiązującymi normami.

## §13.

Ustalenia dotyczące **zasad rozbudowy, przebudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

1. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
  - 1) obowiązek zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej, zasilanej z ujęcia zlokalizowanego poza obszarem planu;
  - 2) dopuszczenie realizacji indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) minimalną średnicę nowobudowanych sieci zbiorczych – 110 mm;
  - 4) obowiązek uwzględnienia wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w szczególności rozmieszczenie hydrantów nadziemnych i podziemnych zapewniających możliwość czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych** ustala się:
  - 1) nakaz odprowadzania ścieków komunalnych gminną siecią kanalizacyjną, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni poza obszarem planu;
  - 2) dopuszczenie odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) minimalną średnicę nowobudowanych przewodów sieci kanalizacyjnej – 200 mm;

3. W zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na własny grunt nieutwardzony, do zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych lub innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.
4. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących oraz rozbudowywanych sieci elektroenergetycznych rozdzielczych średniego i niskiego napięcia;
  - 2) przy rozbudowie, budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznej rozdzielczej stosowanie linii kablowych podziemnych;
  - 3) zakaz stosowania odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru;
  - 4) dopuszczenie zaopatrzenia w energię z urządzeń kogeneracyjnych lub indywidualnych odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej 500 kW, z wyłączeniem instalacji o których mowa w pkt.3.
5. W zakresie **zaopatrzenia w energię ciepłą** ustala się: zaopatrzenie w ciepło poprzez zasilanie: paliwem gazowym, energią elektryczną lub paliwami, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi, w szczególności z zakresu ochrony środowiska, przy czym dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz instalacji odnawialnych źródeł energii w postaci mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych.
6. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia o średnicy nie mniejszej niż od 32 mm;
  - 2) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych do czasu realizacji sieci gazowej;
  - 3) dopuszczenie wykorzystania gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub w urządzeniach kogeneracji rozproszonej.
7. W zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się:
  - 1) rozbudowę sieci teletechnicznych w formie linii kablowych lub bezprzewodowych;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z zachowaniem przepisów odrębnych.
8. W zakresie **gospodarki odpadami** ustala się:
  - 1) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) wyposażenie każdej działki budowlanej w urządzenia do selektywnej zbiórki odpadów stałych powstających na terenie nieruchomości, do czasu ich wywozu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. W zakresie uzbrojenia obszaru objętego planem ustala się:
  - 1) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy istniejących podziemnych i naziemnych systemów infrastruktury technicznej;
  - 2) lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenie drogi publicznej **1KDD** i terenie drogi wewnętrznej **1KDW**;
  - 3) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej poza terenami dróg, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem **1ZL**, w taki sposób, aby zminimalizować mogące wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu.

#### §14.

Ustala się następujący **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów**:

Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze sposobem ustalonym w planie obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów z wyjątkiem:

- 1) wykorzystywania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 2) zagospodarowania związanego z realizacją inwestycji budowlanej.

### §15.

Ustala się **granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego**:

Wyznacza się następujące tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) teren drogi publicznej oznaczony symbolem: **1KDD**;
- 2) teren wód powierzchniowych, oznaczony symbolem: **1WS**.

### §16.

Ustala się **stawkę procentową**, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

## **Rozdział 3 Przepisy szczegółowe dla terenów**

### §17.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem **1MN** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza.
2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, wiat i garaży o łącznej powierzchni zabudowy do 100 m<sup>2</sup>, urządzeń budowlanych, dróg stanowiących dojazdy, dojść, infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej;
  - 2) na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej:
    - a) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
    - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5;
  - 4) wielkość powierzchni zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 80% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) maksymalna wysokość budynków:
    - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 9,5 m i nie większa niż 3 kondygnacje nadziemne,
    - b) dla garaży, budynków gospodarczych – 6 m,
    - c) dla wiat – 4 m;
  - 7) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych: dachy o kącie nachylenia połaci dachu do 45°;
  - 8) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokryć dachu – ustalenia według § 6 ust. 3.
3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - 1) 2000 m<sup>2</sup> – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej;
  - 2) 1000 m<sup>2</sup> – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
  - 3) 2 m<sup>2</sup> – dla urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) cały teren położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w strefie ochrony urbanistycznej – ustalenia według § 7 ust. 1;



- 2) fragment terenu położony jest w granicach strefy ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granic lasu – ustalenia według § 9 ust. 3;
- 3) fragment terenu położony jest w granicach obszaru zdrenowanego – ustalenia według § 9 ust. 4;
- 4) fragment terenu położony jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat) – ustalenia według § 9 ust. 5.

### **§18.**

Dla terenu lasu oznaczonego symbolem **1ZL** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – las.
2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - zakaz zabudowy.
3. Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – cały teren położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w strefie ochrony urbanistycznej – ustalenia według § 7 ust. 1.

### **§19.**

Dla terenu zieleni naturalnej oznaczonego symbolem **1Zn** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zieleń naturalna.
2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) zakaz zabudowy;
  - 2) dopuszcza się infrastrukturę techniczną, pas technologiczny do eksploatacji rowu;
  - 3) maksymalny udział powierzchni utwardzonej – 10%;
  - 4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 90%.
3. Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) cały teren położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w strefie ochrony urbanistycznej – ustalenia według § 7 ust. 1;
  - 2) fragment terenu położony jest w granicach pasa technologicznego do eksploatacji rowu – ustalenia według § 9 ust. 2;
  - 3) cały teren położony jest w granicach obszaru zdrenowanego – ustalenia według § 9 ust. 4;
  - 4) fragment terenu położony jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat) – ustalenia według § 9 ust. 5.

### **§20.**

Dla terenu wód powierzchniowych oznaczonego symbolem **1WS** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe – rów „Mrówka”.
2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) zakaz zabudowy rowu z wyjątkiem przejść i przejazdów oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej;
  - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych;
  - 3) dopuszcza się przebudowę rowu;
  - 4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 90%.
3. Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) cały teren położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w strefie ochrony urbanistycznej – ustalenia według § 7 ust. 1;

- 2) cały teren położony jest w granicach obszaru zdrenowanego – ustalenia według § 9 ust. 4;
- 3) fragment terenu położony jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat) – ustalenia według § 9 ust. 5.

#### **Rozdział 4**

##### **Przepisy szczegółowe dla terenów układu komunikacyjnego**

###### **§ 21.**

Dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonego symbolem **1KDD** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej – projektowane poszerzenie ul. Spacerowej.
2. Warunki zagospodarowania:
  - 1) dopuszcza się urządzenia komunikacyjne, infrastrukturę techniczną, zieleń urządzoną;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających (w granicach planu) zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5 %.
3. Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w strefie ochrony urbanistycznej – ustalenia według § 7 ust. 1.

###### **§ 22.**

Dla terenu drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem **1KDW** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.
2. Warunki zagospodarowania:
  - 1) dopuszcza się urządzenia komunikacyjne, infrastrukturę techniczną, zieleń urządzoną;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających (w granicach planu) zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5 %.
3. Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w strefie ochrony urbanistycznej – ustalenia według § 7 ust. 1.

#### **Rozdział 5**

##### **Ustalenia końcowe**

###### **§ 23.**

1. W granicach objętych planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Strzeniówka w gminie Nadarzyn (etap II) przyjętego Uchwałą Nr X/71/2007 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 maja 2007 r.
2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nadarzyn.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.