

UCHWAŁA NR XL/442/13
RADY GMINY RASZYN
Z DNIA 30 SIERPNIA 2013 r.

w sprawie

**Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów
położonych we wsi Podolszyn Nowy w Gminie Raszyn - rejon ulicy Olszynowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.¹⁾), uchwały Nr XVIII/233/12 Rady Gminy Raszyn z dnia 26 stycznia 2012 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Podolszyn Nowy w Gminie Raszyn - rejon ulicy Olszynowej, zmienionej uchwałą Rady Gminy Raszyn Nr XX/248/12 z dnia 22 marca 2012 r., stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn, przyjętym uchwałą Nr 76/XIX/99 Rady Gminy Raszyn z dnia 16 grudnia 1999 r. Rada Gminy Raszyn uchwała, co następuje:

Rozdział 1
ZAKRES REGULACJI

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Podolszyn Nowy w Gminie Raszyn – rejon ulicy Olszynowej, zwany dalej „planem”, polegający na przeznaczeniu terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną, komunikację oraz przyjęciu ustaleń dotyczących sposobu zagospodarowania tych terenów.
2. Plan składa się z następujących części:
 - 1) części tekstowej planu stanowiącej treść niniejszej uchwały;
 - 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
 - 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2

Granica planu została określona na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały:

- 1) od północy: północne granice działek o nr ew.: 6, 5/8, 5/9, 5/10;
- 2) od wschodu: wschodnia granica działki o nr ew. 6;
- 3) od południa: południowe granice działek o nr ew.: 5/9, 5/10, 5/8, 6;
- 4) od zachodu: zachodnie granice działek o nr ew.: 5/9, 5/8, 6.

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 951 i 1445 oraz w Dz. U. z 2013 r. poz. 21 i 405

§ 3

1. W planie określa się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach 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;
 - 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału;
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej;
 - 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 11) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń.
2. W planie nie określa się:
 - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 4

1. W zakresie kształtowania ogólnej struktury funkcjonalnej ustala się:
 - 1) na części obszaru – lokalizację funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego **[MN]**;
 - 2) na części obszaru – lokalizację funkcji mieszkalnictwa wielorodzinnego **[MW]**;
 - 3) na części obszaru – lokalizację dróg wewnętrznych **[KDw]**.
2. Plan wyklucza lokalizację funkcji uciążliwych.
3. Inwestycjami celu publicznego są:
 - 1) teren [1.MW] o przeznaczeniu pod funkcję mieszkalnictwa wielorodzinnego jako zadanie własne gminy, w rozumieniu przepisów odrębnych, z zakresu prawa o samorządach terytorialnych.

§5

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) **budowie, robotach budowlanych, przebudowie i remoncie** – należy przez to rozumieć działania zdefiniowane w obowiązujących przepisach prawa budowlanego;
 - 2) **dominancie architektonicznej** - należy przez to rozumieć obiekt wyróżniający się w obszarze planu pod względem powierzchni zabudowy lub wysokości, przekraczający swymi wymiarami odpowiednie, średnie parametry sąsiedniej zabudowy;
 - 3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 4) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** - należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość lokalizowania budynku od linii rozgraniczających terenów; linia ta nie dotyczy terenowych urządzeń sportowych w tym przekryć tymczasowych typu namiot / membrany;
 - 5) **obiektach funkcji chronionych** – należy przez to rozumieć obiekty usług oświaty, w szczególności szkoły stopnia podstawowego i przedszkola oraz obiekty zdrowia jak: szpitale, żłobki, domy dziecka itp.;
 - 6) **odnawialnych źródłach energii** – należy przez to rozumieć urządzenia wytwarzające ciepło lub energię elektryczną wykorzystujące energię wody, słońca, wiatru, ziemi, biopaliw ciekłych;
 - 7) **paliwach najmniej szkodliwych dla środowiska** - należy przez to rozumieć paliwa, których spalanie nie powoduje przekroczenia wartości wskaźników dopuszczalnej emisji jednostkowej, określonych przez prawo w roku użytkowania instalacji spalających paliwo; paliwami najmniej szkodliwymi dla środowiska są m.in. gaz ziemny, wodór, alkohole, estry olejów pochodzenia roślinnego, ciekłe lub gazowe alkany, biomasa oraz pochodne węglowodorów o niskiej zawartości siarki i metali ciężkich;
 - 8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy rozumieć przez to część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny towarzyszące zabudowie, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni zwirowych, grysowych;
 - 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
 - 10) **przeszkodach lotniczych** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane i obiekty naturalne stanowiące zagrożenie dla bezpieczeństwa ruchu statków powietrznych w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa lotniczego;
 - 11) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe (maksimum 30% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce);
 - 12) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi (min. 60% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce);

- 13) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne z wyłączeniem przyłączy do obiektów budowlanych;
 - 14) **urządzeniach kogeneracji rozproszonej** – należy przez to rozumieć jednostki lub obiekty wytwórcze przyłączane bezpośrednio do sieci rozdzielczych lub zlokalizowane w sieci odbiorcy, wytwarzające energię elektryczną i ciepło, często z energii lub zasobów odnawialnych;
 - 15) **urządzeniu reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustawionym przez gminę;
 - 16) **usługach i działalności gospodarczej uciążliwej** - należy przez to rozumieć wszelką działalność gospodarczą, dla której sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest wymagane;
 - 17) **wskaźnikach intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek łącznej powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych budynku lub budynków do powierzchni działki, na której zlokalizowany jest budynek lub budynki.
2. W stosunku do pojęć nie zdefiniowanych w słowniczku należy stosować definicje zawarte w przepisach odrębnych.

§ 6

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenów (oznaczone symbolami literowymi i cyfrowymi);
 - 5) klasyfikacja funkcjonalna dróg i ulic oznaczona symbolami literowymi i cyfrowymi;
 - 6) wymiarowanie elementów zagospodarowania terenu.

Rozdział 2 USTALENIA OGÓLNE

I. USTALENIA DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW

§ 7

1. Przedmiotem ustaleń planu, odnośnie przeznaczenia terenów, są:
 - 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) **MW** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 3) **KDw** - tereny dróg wewnętrznych.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1, mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

II. USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 8

1. Ustalenia dla kształtowania zabudowy :
 - 1) ustala się w zakresie wysokości:
 - a) dla wszelkich obiektów obowiązują ustalenia § 10 ust. 5 i § 11 ust.1,
 - b) zakazuje się lokalizowania dominant architektonicznych;
 - 2) w zakresie elewacji:
 - a) zakazuje się stosowania paneli elewacyjnych PCV, sidingu,
 - b) ustala się wykończenie elewacji w tynku bądź cegle,
 - c) ustala się stosowania kolorystyki w odcieniach jasnych,
 - d) dopuszcza się stosowanie elementów szklanych lub kamiennych w wykończeniu elewacji;
 - 3) w zakresie dachów:
 - a) ustala się pokrycie dachów materiałami trudnopalnymi, w tym: blachą, blachodachówką, dachówką ceramiczną lub betonową;
 - b) ustala się pokrycie dachów materiałami w kolorze czerwonym, brązowym, szarym lub zbliżonym do nich,
 - c) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub połaciowych (maksymalny kąt nachylenia połaci dachowych 45°), zgodnie z ustaleniami §10 ust.5;
 - 4) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
 - 5) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na kilku działkach ewidencyjnych stanowiących jedną nieruchomość.
2. Ustalenia w zakresie urządzeń reklamowych:
 - 1) ustala się lokalizowanie wolno stojących urządzeń reklamowych w sposób nie utrudniający komunikacji pieszej i kołowej;
 - 2) ustala się następujące odległości pomiędzy urządzeniami reklamowymi:
 - a) pomiędzy urządzeniami reklamowymi – minimum 50 m.;
 - b) odległość od znaków drogowych – minimum 10m.;
 - c) odległość od latarni ulicznych – minimum 2,5m.;
 - d) odległość od krawędzi jezdni w rejonie skrzyżowania – minimum 25 m.;

- e) odległość od pozostałych krawędzi jezdni – minimum 2m.
 - 3) dopuszcza się stosowanie urządzeń reklamowych o powierzchni planszy każdorazowo nie większej niż 2m² i wysokości włącznie z konstrukcją maksymalnie 4m.;
 - 4) dopuszcza się umieszczanie urządzeń reklamowych na elewacji budynku, w części przyziemia.
3. Ustalenia w zakresie stosowania ogrodzeń:
- 1) nakazuje się kształtowanie ogrodzeń w sposób zapewniający widoczność w rejonie skrzyżowań i wlotów ulic;
 - 2) nakazuje się kształtowanie ogrodzeń zezwalający na pokonywanie ich przez przedstawicieli drobnej fauny;
 - 3) wyklucza się stosowanie ogrodzeń pełnych: murowanych lub z przęslami wypełnionymi prefabrykatami betonowymi;
 - 4) ogrodzenia powyżej cokołu powinny być ażurowe, przy czym powierzchnia ażuru winna wynosić minimum 50% powierzchni ogrodzenia;
 - 5) całkowita wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,2 m., przy czym wysokość cokołu powinna wynosić maksimum 0,60 m;
 - 6) dopuszcza się materiały użyte do budowy ogrodzeń:
 - a) cegły, bloczki betonowe, elementy kamienne,
 - b) przęsla metalowe (siatka lub sztachety), elementy drewniane;
 - c) zakazuje się stosowania elementów niebezpiecznych, w tym ostro zakończonych, na całej długości ogrodzenia.

III.

USTALENIA DOTYCZĄCE

ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.

§ 9

W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Zakazuje się lokalizacji funkcji uciążliwych na całym obszarze objętym planem.
2. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć powodujących ponadnormatywne zanieczyszczenie środowiska naturalnego oraz urządzeń do poboru wód, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszać równowagę lokalnych zasobów wodnych.
3. Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, do wód powierzchniowych i podziemnych.
4. Kształtowanie powierzchni terenu i wprowadzenie nowego zagospodarowania na działkach nakazuje się realizować w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed wpływem wód opadowych.
5. Dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych nakazuje się obowiązek stosowania rozwiązań technicznych ograniczających obniżanie poziomu wód gruntowych.
6. Ustala się normatyw minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami § 10 ust.4.
7. Ustala się kształtowanie szaty roślinnej poprzez utrzymanie wartościowych okazów istniejących oraz wprowadzenie nowych nasadzeń.
8. Ustala się wartość progową poziomu hałasu dopuszczalnego dla terenu MN i MW jak dla terenów zabudowy jedno- i wielorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dopuszczalnego zakresu hałasu i ochrony środowiska.
9. Obowiązek wykonania badań gruntowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

IV.
USTALENIA DOTYCZĄCE
PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY
ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 10

1. W zakresie linii zabudowy ustala się:
 - 1) od linii rozgraniczającej z drogą publiczną zbiorczą KDZ ulicą Olszynową (poza granicą obszaru planu) – minimum 10 m.,
 - 2) od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną [1.KDw] – minimum 5 m.
 - 3) od linii rozgraniczającej pozostałych dróg wewnętrznych – minimum 4m.
2. W zakresie minimalnej wielkości działki budowlanej ustala się:
 - 1) dla terenu 1.MN - 600 m²,
 - 2) dla terenu 1.MW – 1000 m².
3. W zakresie maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w odniesieniu do wielkości działki ustala się:
 - 1) dla terenu 1.MN – 50%,
 - 2) dla terenu 1.MW – 50%.
4. W zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do wielkości działki ustala się:
 - 1) dla terenu 1.MN – 40%
 - 2) dla terenu 1.MW – 40%.
5. W zakresie gabarytów i wysokości zabudowy oraz geometrii dachów ustala się:
 - 1) dla terenu 1.MN:
 - a) maksymalna wysokość - 10m, tj. trzy kondygnacje naziemne, przy czym trzecią kondygnację ustala się jako poddasze użytkowe,
 - b) maksymalny kąt nachylenia połaci dachowych – 45°; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
 - 2) dla terenu 1.MW:
 - a) maksymalna wysokość – 12m, tj. trzy kondygnacje naziemne (dopuszcza się trzecią kondygnację, jako poddasze użytkowe),
 - b) maksymalny kąt nachylenia połaci dachowych – 45°; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
 - 3) dla obiektów gospodarczych w terenach 1.MN i 1.MW:
 - a) dla budynków garażowych i gospodarczych – 6m.
 - b) maksymalny kąt nachylenia połaci dachowych – 40°, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.
6. W zakresie wskaźników intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej ustala się:
 - 1) dla terenu 1.MN:
 - a) minimalny wskaźników intensywności zabudowy – 0,5
 - b) maksymalny wskaźników intensywności zabudowy – 1,2
 - 2) dla terenu 1.MW:
 - a) minimalny wskaźników intensywności zabudowy - 0,5
 - b) maksymalny wskaźników intensywności zabudowy – 1,5

V.
**USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW
LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE,
USTALONEJ NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW**

§11

1. Ustala się, ze względu na prawidłowość funkcjonowania lotniska Chopina w Warszawie, na obszarze objętym planem, bezwzględne ograniczenie dopuszczalnej wysokości obiektów do 150m nad poziomem morza oraz zakaz lokalizowania przeszkód lotniczych. Powyższe ograniczenia wysokości obejmują również wszystkie urządzenia i obiekty lokalizowane na dachach budynków oraz stacje bazowe telefonii komórkowej (wolnostojące oraz na dachach budynków).
2. Zakazuje się (w odległości do 5 km od granicy lotniska – cały obszar planu) lokalizacji obiektów, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków oraz zakazuje się prowadzenia na tych terenach hodowli ptaków, które mogą stanowić zagrożenie dla ruchu lotniczego.

§ 12

W obszarze planu nie znajdują się tereny przyrodnicze ani elementy objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

VI.
**USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALENIA I
PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI.**

§ 13.

1. Nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scalenia i podziału na zasadach określonych w art.15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości ustala się:
 - 1) front nowo wydzielanych działek: min 20 m;
 - 2) normatyw minimalnej wielkości działki:
 - a) w terenach oznaczonych symbolem 1.MN: minimum 600 m²;
 - b) w terenach oznaczonych symbolem 1.MW: minimum 1000 m²;
 - 3) Kąt pomiędzy granicą działki a linią rozgraniczającą pasa drogowego: 70 - 110 st.
3. Podział działek należy przeprowadzać z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w tym z zakresu prawa o drogach publicznych.

VII.
USTALENIA DOTYCZĄCE
ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI
ORAZ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 14

Ustalenia w zakresie układu komunikacyjnego.

1. Układ dróg na obszarze objętym planem stanowi projektowana droga [1.KDw], która ma skrzyżowanie z drogą publiczną klasy zbiorczej (przebiegającą poza granicami obszaru planu, wzdłuż południowej granicy obszaru objętego uchwałą) oraz projektowana droga wewnętrzna [2.KDw].
2. Ustala się szerokość pasa terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi:
 - 1) dla drogi wewnętrznej [1.KDw] - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 10,0 – 10,2m., zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) dla drogi wewnętrznej [2.KDw] - szerokość w liniach rozgraniczających 7,3 m., zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się obowiązek stosowania ścięć przy skrzyżowaniu dróg, celem uzyskania tzw. trójkąta widoczności. W przypadku skrzyżowania ulicy zbiorczej z drogą wewnętrzną należy stosować ścięcia: 10m dla drogi zbiorczej i 5m dla drogi wewnętrznej. W przypadku dróg wewnętrznych ścięcia symetryczne: po 5m dla każdej drogi.
4. Ustala się następujące zasady parkowania dla obszaru objętego planem:
 - 1) potrzeby parkingowe inwestorzy pokrywają na terenie, do którego posiadają tytuł prawny;
 - 2) dla nowych inwestycji ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) dla terenu 1.MN –
 - (1) 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,
 - (2) 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy,
 - b) dla terenu 1.MW –
 - (1) 0,5 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,
 - (2) 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy.
5. Dopuszcza się instalowania urządzeń reklamowych w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 2.

§ 15

1. **Ustala się ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:**
 - 1) Ustala się pełne uzbrojenie inżynierskie działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej: wodociąg rozbiorczy, kanalizacja rozdzielcza (sanitarna i deszczowa), gazociąg rozbiorczy, sieć elektroenergetyczna SN i nN (kablowa lub linie napowietrzne) oraz sieć telefoniczna;
 - 2) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich przebudowę, rozbudowę wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu,
 - 3) ustala się prowadzenie liniowych urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod drogi zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 4) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) w przypadku modernizacji ulic ustala się przeniesienie w pas drogowy poza jezdnie

wodociągów, gazociągów i kabli elektroenergetycznych.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zasilanie w wodę z istniejącego wodociągu gminnego na warunkach określonych przez dostawcę i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia obszaru w wodę do celów gaśniczych przez zagwarantowanie odpowiednich parametrów hydraulicznych sieci wodociągowej, odpowiedniej ilości hydrantów oraz odpowiedniej ich odległości od zabudowy.

3. W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych:

- 1) ustala się budowę rozdzielczego systemu skanalizowania obszaru planu;
- 2) ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych do gminnej oczyszczalni ścieków w Falentach;
- 3) zakazuje się stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) do czasu realizacji kanalizacji gminnej dopuszcza się stosowanie szczelnych, bezodpływowych zbiorników indywidualnych;
- 5) ustala się dla całego obszaru planu zasady gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi:
 - a) dla istniejących obiektów budowlanych wody opadowe lub roztopowe będą zagospodarowane w sposób dotychczasowy,
 - b) dla nowo projektowanej zabudowy wody opadowe lub roztopowe w pierwszej kolejności będą zagospodarowane w miejscu ich powstawania; wody te należy odprowadzić na własny teren nieutwardzony w granicach działki budowlanej, na warunkach określonych w odrębnych przepisach,
 - c) dopuszcza się stosowanie zbiorników retencyjno – rozsączających zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zabrania się realizacji nowych źródeł ciepła opalanych węglem;
- 2) ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła zasilanych:
 - a) z sieci elektroenergetycznej lub gazowej,
 - b) olejem opałowym, gazem płynnym lub innymi paliwami najmniej szkodliwymi dla środowiska;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie do produkcji ciepła odnawialnych źródeł energii, w tym źródeł kogeneracji rozproszonej.

5. W zakresie gazyfikacji przewodowej:

- 1) ustala się zasilanie w gaz z istniejącej sieci gazowej średnioprężnej w ulicy Olszynowej lub w projektowanej drodze 1.KDw na warunkach określonych przez dostawcę i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracyjnych;
- 3) ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy dla odbiorców komunalnych zarówno na cele bytowo-gospodarcze jak i cele grzewcze;
- 4) ustala się przebieg linii ogrodzeń w odległości min. 0,5m od gazociągów;
- 5) ustala się lokalizację szafek gazowych (otwieranych na zewnątrz od strony ulicy) w linii ogrodzeń, lub w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.

6. W zakresie elektroenergetyki:

- 1) ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci nN w ulicy Olszynowej lub z projektowanej w drodze 1.KDw, na warunkach określonych przez dostawcę i zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie telekomunikacji:

- 1) ustala się realizację nowych sieci wyłącznie w formie kablowej lub radiowej;

- 2) dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej i anten, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie gospodarki odpadami stałymi:

- 1) ustala się usuwanie odpadów stałych z obszaru objętego planem w systemie obsługi prowadzonej przez uprawnionych przedsiębiorców zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- 2) ustala się docelowe składowanie, segregację i utylizację odpadów poza obszarem planu, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi i decyzjami administracyjnymi;
- 3) ustala się prowadzenie segregacji odpadów w miejscu powstawania na warunkach i w czasie przyjętym przez władze gminy;
- 4) zakazuje się składowania i magazynowania odpadów poza pojemnikami przeznaczonymi do gromadzenia odpadów bytowych.

VIII.

**USTALENIA DOTYCZĄCE
SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA,
URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA**

§ 16

1. Nie ustala się specjalnego sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów; dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania do czasu realizacji ustaleń planu.
2. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się czasowe stosowanie indywidualnych zbiorników na nieczystości (szczelnych szamb).
3. Nakłada się obowiązek podłączenia nowych inwestycji do zrealizowanej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej sanitarnej przed oddaniem obiektu do użytkowania.

IX.

**USTALENIA DOTYCZĄCE
STAWEK PROCENTOWYCH**

§ 17

Ustala się wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty (renty planistycznej) od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu, pobieranej jednorazowo w momencie sprzedaży nieruchomości w okresie do 5 lat od dnia wejścia w życie niniejszego planu, w wysokości:

- | | |
|---------------------|--------|
| 1) Dla terenów 1.MN | - 1 %; |
| 2) Dla terenów 1.MW | - 1 %; |
| 3) Dla terenu 1.KDw | - 1 %; |
| 4) Dla terenu 2.KDw | - 1 %. |

Rozdział 3

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH

§ 18

W odniesieniu do obszaru funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem [1.MN], ustala się:

| Lp | Zagadnienie | Ustalenie planu |
|----|--|---|
| 1. | Przeznaczenie podstawowe terenu | Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca |
| 2. | Przeznaczenie dopuszczalne terenu | <ul style="list-style-type: none"> • Nieuciążliwe usługi wbudowane w obiekt podstawowy • Dojścia i dojazdy • Urządzenia infrastruktury technicznej |
| 3. | Zasady i sposoby zabudowy i zagospodarowania działki | <ol style="list-style-type: none"> 1. Lokalizacja linii zabudowy – zgodnie z §10 ust.1 2. Minimalna wielkość działki budowlanej – zgodnie z § 10 ust.2 pkt.1 3. Powierzchnia zabudowy - zgodnie z § 10 ust.3 pkt.1 4. Powierzchni biologicznie czynna – zgodnie z § 10 ust. 4 pkt.1 5. Gabaryty, wysokość zabudowy, geometria dachu – zgodnie z § 10 ust. 5 pkt.1 i pkt.3 6. Wskaźnik intensywności zabudowy – zgodnie z § 10 ust. 6 pkt. 1 7. Ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy - zgodnie z § 8 ust. 1 8. Ustalenia w zakresie rozmieszczenie urządzeń reklamowych – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 ust.2. 9. Ustalenia w zakresie ogrodzeń - zgodnie z § 8 ust. 3 |
| 4. | Ograniczenia w zagospodarowaniu | <ol style="list-style-type: none"> 1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 9. 2. Ograniczenia szczególne - zgodnie z § 11. |
| 5. | Obsługa komunikacyjna | <ol style="list-style-type: none"> 1. Z drogi zbiorczej KDZ (ul. Olszynowa – poza obszarem planu). 2. Ustala się zasady parkowania zgodnie z § 14 ust. 4. |
| 6. | Obsługa inżynierska | Zgodnie z ustaleniami § 15. |
| 7. | Stawka opłat planistycznych | Zgodnie z ustaleniami § 17. |

§ 19

W odniesieniu do obszaru funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem [1.MW], ustala się:

| Lp | Zagadnienie | Ustalenie planu |
|----|--|--|
| 1. | Przeznaczenie podstawowe terenu | Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – mieszkalnictwo socjalne |
| 2. | Przeznaczenie dopuszczalne terenu | <ul style="list-style-type: none"> • Nieuciążliwe usługi wbudowane w obiekt podstawowy, zlokalizowane w parterze budynku • Obiekty gospodarcze i garażowe • Dojścia i dojazdy • Urządzenia infrastruktury technicznej |
| 3. | Zasady i sposoby zabudowy i zagospodarowania działki | <ol style="list-style-type: none"> 1. Lokalizacja linii zabudowy – zgodnie z §10 ust.1 2. Minimalna wielkość działki budowlanej – zgodnie z § 10 ust.2 pkt.2 3. Powierzchnia zabudowy - zgodnie z § 10 ust.3 pkt.2 4. Powierzchni biologicznie czynna – zgodnie z § 10 ust. 4 pkt.2 5. Gabaryty, wysokość zabudowy, geometria dachu – zgodnie z § 10 ust. 5 pkt.2 i pkt.3 6. Wskaźnik intensywności zabudowy – zgodnie z § 10 ust. 6 pkt.2 7. Ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy - zgodnie z § 8 ust. 1 8. Ustalenia w zakresie rozmieszczenie urządzeń reklamowych – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 ust.2. 9. Ustalenia w zakresie ogrodzeń - zgodnie z § 8 ust. 3 |
| 4. | Ograniczenia w zagospodarowaniu | <ol style="list-style-type: none"> 1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 9. 2. Ograniczenia szczególne - zgodnie z § 11. |

| Lp | Zagadnienie | Ustalenie planu |
|----|-----------------------------|--|
| 5. | Obsługa komunikacyjna | 1. Z drogi wewnętrznej 1.KDw, drogi zbiorczej KDZ (ul. Olszynowa – poza obszarem planu). 2. Ustala się zasady parkowania zgodnie z § 14 ust. 4. |
| 6. | Obsługa inżynierska | Zgodnie z ustaleniami § 15. |
| 7. | Stawka opłat planistycznych | Zgodnie z ustaleniami § 17. |

§ 20

W odniesieniu do obszaru funkcjonalnego, oznaczonych na rysunku planu symbolem [1.KDw] ustala się:

| Lp | Zagadnienie | Ustalenie planu |
|----|--|---|
| 1. | Przeznaczenie podstawowe terenu | droga wewnętrzna |
| 2. | Przeznaczenie dopuszczalne terenu | <ul style="list-style-type: none"> • Urządzenia infrastruktury technicznej • Oświetlenie uliczne • Zieleń uliczna |
| 3. | Zasady i sposoby zabudowy i zagospodarowania działki | <ol style="list-style-type: none"> 1. Szerokość w liniach rozgraniczających 10m – 10,2m., zgodnie z rysunkiem planu 2. Rozdzielenie ruchu kołowego i pieszego 3. Dopuszcza się utrzymanie, remonty i budowę urządzeń infrastruktury technicznej. 4. Ustalenia w zakresie rozmieszczenia urządzeń reklamowych – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 ust.2. |
| 4. | Ograniczenia w zagospodarowaniu | <ol style="list-style-type: none"> 1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 9. 2. Ograniczenia szczególne - zgodnie z § 15. |
| 5. | Obsługa komunikacyjna | Z sieci dróg publicznych – ulicy Olszynowej KDZ (poza obszarem planu) |
| 6. | Obsługa inżynierska | Zgodnie z § 15 ust.1 |
| 7. | Stawka opłat planistycznych | Zgodnie z ustaleniami § 17. |

§ 21

W odniesieniu do obszaru funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem [2.KDw], ustala się:

| Lp | Zagadnienie | Ustalenie planu |
|----|--|---|
| 1. | Przeznaczenie podstawowe terenu | droga wewnętrzna |
| 2. | Przeznaczenie dopuszczalne terenu | <ul style="list-style-type: none"> • Urządzenia infrastruktury technicznej • Oświetlenie uliczne • Zieleń uliczna |
| 1. | Zasady i sposoby zabudowy i zagospodarowania działki | <ol style="list-style-type: none"> 1. Szerokość w liniach rozgraniczających – 7,3m. 2. Rozdzielenie ruchu kołowego i pieszego 3. Dopuszcza się utrzymanie, remonty i budowę urządzeń infrastruktury technicznej. 4. Ustalenia w zakresie rozmieszczenia urządzeń reklamowych – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 ust.2. |
| 2. | Ograniczenia w zagospodarowaniu | <ol style="list-style-type: none"> 1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 9. 2. Ograniczenia szczególne - zgodnie z § 15. |
| 3. | Obsługa komunikacyjna | z drogi wewnętrznej 1.KDw |
| 4. | Obsługa inżynierska | Zgodnie z § 15 ust.1 |
| 5. | Stawka opłat planistycznych | Zgodnie z ustaleniami § 17. |

Rozdział 4
USTALENIA KOŃCOWE

§ 22

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

§ 23

Na terenie objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia planów miejscowych:

- 1) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Dawidy, Dawidy Bankowe Łady, Podolszyn Nowy – obszar I, uchwalony uchwałą Nr LIX/984/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 27 października 2005 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 6 grudnia 2005 r. Nr 266, poz. 8713., zmienionym Uchwałą Nr XII/174/07 Rady Gminy Raszyn z dnia 20 września 2007r. w sprawie zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy – Obszar I uchwalonego Uchwałą Nr LIX/984/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 27 października 2005r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 241 poz. 6975 z dnia 25 listopada 2007r.);
- 2) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Dawidy, Dawidy Bankowe Łady, Podolszyn Nowy – obszar II uchwalony Uchwałą Nr XXXVI/647/09 Rady Gminy Raszyn z dnia 10 września 2009r. (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 180 poz. 5112 z dnia 13 listopada 2009r.).

§ 24

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