

**UCHWAŁA NR L/466/2018**  
**Rady Gminy Raszyn**  
**z dnia 3 marca 2018 r.**

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Łady w Gminie Raszyn – rejon ul. Długiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 z późn. zm.<sup>1</sup>), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.<sup>2</sup>) oraz uchwały Nr XXVIII/269/16 Rady Gminy Raszyn z dnia 4 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Łady w Gminie Raszyn – rejon ul. Długiej, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn przyjętego uchwałą Nr LX/590/14 Rady Gminy Raszyn z dnia 21 października 2014 r. Rada Gminy Raszyn uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I**  
**Zakres regulacji planu**  
**§1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Łady w Gminie Raszyn – rejon ul. Długiej, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem, obejmujący trzy obszary.
2. Granice obszarów oznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Granice te wyznaczają:
  - 1) obszar 1:
    - a) od północy – północne granice działek nr ew.: 75/3, 78, 80 i 82,
    - b) od wschodu – wschodnia granica działki nr ew. 82,
    - c) od południa – południowe granice działek nr ew.: 82, 80, 78 i 75/4,
    - d) od zachodu – zachodnie granice działek nr ew.: 75/4 i 75/3;
  - 2) obszar 2:
    - a) od północy – północne granice działek nr ew.: 98 i 100,
    - b) od wschodu – wschodnia granica działki nr ew. 100,
    - c) od południa – południowa i zachodni fragment granicy działki nr ew. 100, a następne południowa granica działki nr ew. 98,
    - d) od zachodu – zachodnia granica działki nr ew. 98;
  - 3) obszar 3:
    - a) od północy – północna granica działki nr ew. 68,
    - b) od wschodu – wschodnia granica działki nr ew. 68,
    - c) od południa – południowa granica działki nr ew. 68,
    - d) od zachodu – zachodnia granica działki nr ew. 68.

**§2.**

Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

<sup>1</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 2232, z 2018 r. poz. 130

<sup>2</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 1566

- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – 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 – 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 rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniający go spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym.
3. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu elementy informacyjne planu oznaczone na podstawie przepisów odrębnych: tereny zdrenowane.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne 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;
  - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
  - 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
  - 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
  - 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.
2. Nie określa się, ponieważ nie występują w obszarze planu:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

## §5.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **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;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, od innych obiektów lub granic działki, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie, bez uwzględniania: balkonów, werand, tarasów na kolumnach, okapów i nadwieszonych wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz elementów wejść do budynków

(schodów zewnętrznych, ramp) wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 2 m;

- 3) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona – wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych;
- 4) **powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc do parkowania** – należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć: rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej; maksymalna powierzchnia przeznaczenia dopuszczalnego może być precyzowana w ustaleniach szczegółowych;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu, uzupełniające i wzbogacające przeznaczenie podstawowe w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 8) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Raszyn dotyczącą zagospodarowania obszaru w granicach określonych w § 1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, administracji, obsługi finansowej, kultury, rozrywki, turystyki, sportu, rekreacji, gastronomii, zdrowia, nauki, opieki społecznej i socjalnej, oświaty, projektowania i pracy twórczej, usługi rzemieślnicze, w szczególności: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu

codziennego użytku, z wyłączeniem lokowania składowisk opału i odpadów, złomowisk oraz stacji paliw;

- 10) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych przepisów odrębnych.

## DZIAŁ II Ustalenia ogólne planu

### Rozdział 1 Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów objętych planem

#### §6.

1. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym i numerem lub tylko symbolem literowym zgodnie z rysunkiem planu:
  - 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług – oznaczony na rysunku planu symbolem **MW/U**;
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN-U**;
  - 3) teren zieleni – oznaczony na rysunku planu symbolem **Z**;
  - 4) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-L**.
2. Ustala się, że teren drogi publicznej klasy lokalnej KD-L przeznaczony jest do realizacji celów publicznych.
3. Określa się linie rozgraniczające terenu drogi publicznej klasy lokalnej KD-L jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

### Rozdział 2 Zasady ochrony środowiska i przyrody

#### §7.

1. Na każdej działce budowlanej ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej. Powierzchnie te winny być liczone zgodnie z definicją zapisaną w § 5 ust. 1 pkt 3.
2. Zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
3. Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco

oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej.

4. Zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakazuje się składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych.

### Rozdział 3

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu**

##### **§8.**

1. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:
  - 1) nakazuje się sytuowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy. Dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę (nie obejmującą powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a linią zabudowy).
2. Kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:
  - 1) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej: nakazuje się stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, szarego, beżowego, kremowego, żółtego, brązowego oraz dachów spośród kolorów: grafitowego, brązowego, i czerwonego; dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych kolorów i przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku nie przekraczających 10% powierzchni danej elewacji;
  - 2) ustalenia pkt 1 nie dotyczą materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia.
3. Ustala się utrzymanie skali i struktury zainwestowania w dostosowaniu do krajobrazu terenów okolicznych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
4. Ustala się harmonijne kształtowanie nowej architektury, z uwzględnieniem formy i skali obiektów, kolorystyki oraz materiałów budowlanych zgodnie z ustaleniami planu.

### Rozdział 4

#### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

##### **§9.**

1. W oznaczonych na rysunku planu terenach zdrenowanych zabudowa możliwa po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego.

2. W zakresie wysokości obiektów budowlanych obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa lotniczego.

## Rozdział 5

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej. Zasady uzbrojenia terenu**

#### **§10.**

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
  - 1) ustala się zaopatrzenie terenu, przeznaczonego w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowywanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:
    - a) sieć wodociągową,
    - b) sieci kanalizacji,
    - c) sieć gazową,
    - d) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
    - e) zaopatrzenia w ciepło z dopuszczeniem stosowania rozwiązań indywidualnych,
    - f) sieci telekomunikacyjne, telefoniczne;
  - 2) w stosunku do urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej, ustala się:
    - a) zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy, także w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem,
    - b) dopuszczenie likwidacji z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,
    - c) lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenach dróg,
    - d) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej poza terenami dróg, w taki sposób, aby zminimalizować mogące wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu.
2. W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną, ustala się:
  - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
    - zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo-gospodarczych i ochrony przeciwpożarowej z sieci wodociągowej w ul. Długiej (poza obszarem planu),
    - nakaz uwzględnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem stosowania zbiorników przeciwpożarowych,
  - b) w zakresie odprowadzenia ścieków:  
odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji rozdzielczej (oczyszczalnia ścieków poza obszarem planu – w Falentach) w ul. Długiej (poza obszarem planu) – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
    - ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren nieutwardzony (do ziemi) w granicach działki budowlanej lub bezpośrednio do sieci kanalizacji deszczowej,

- zakazuje się odprowadzania wód opadowych, roztopowych, drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz na pasy drogowe,
- ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg do sieci kanalizacji deszczowej,
- d) w zakresie zasilania w energię elektryczną:
  - zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia, z istniejących stacji transformatorowych w obszarze planu lub poza obszarem planu,
  - dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, aerotermalną lub geotermalną, o mocy nie przekraczającej 100 kW,
- e) w zakresie zasilania w gaz przewodowy:
  - zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o średnicy co najmniej 32 mm, zasilanej z gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy 400 mm (poza obszarem planu) ze stacji redukcyjno-pomiarowych I<sup>o</sup> stopnia w Jankach lub Sękocinie Nowym,
- f) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
  - zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł wykorzystujących paliwa, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
- g) w zakresie zaopatrzenia w łącza telekomunikacyjne:
  - obsługa w zakresie telekomunikacji z wykorzystaniem projektowanej i istniejącej sieci telekomunikacji przewodowej (poprzez jej sukcesywną rozbudowę w miarę potrzeb) i bezprzewodowej,
- h) w zakresie gospodarki odpadami:
  - ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

### DZIAŁ III

#### Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu

##### Rozdział 1

#### Ustalenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług MW/U

##### §11.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW/U** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna,
  - c) przeznaczenie dopuszczalne: usługi w formie wbudowanych lokali użytkowych;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, ochrony środowiska i przyrody:**
  - a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 7,



- b) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu odpowiednio według § 8,
- c) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczony na rysunku planu teren MW/U do przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

**3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) funkcja usługowa w formie wbudowanych lokali użytkowych do 40% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
- b) usługi handlu detalicznego do 200 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 40% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
- c) budynki gospodarcze i garaże jako wbudowane, dobudowane lub wolno stojące,
- d) ustala się:
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 40% powierzchni działki budowlanej,
  - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 0,1,
  - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 2,0,
- e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 15 m,
- f) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,
- g) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°, dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci do 25°,
- h) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 8 ust. 1,
- i) dopuszcza się sytuowania budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy,
- j) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów odpowiednio według § 8 ust. 2,
- k) na działce budowlanej ustala się urządzenie miejsc do parkowania, sytuowanych na terenie lub w garażu, w ilości co najmniej:
  - 1,5 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,
  - 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy i co najmniej 3 miejsca do parkowania na sklep,
- l) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić co najmniej 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 5;

**4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- a) ustala się:
  - minimalną powierzchnię działki na 1500 m<sup>2</sup>,
  - minimalną szerokość frontu działki na 25 m,

- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
  - b) zasady ustalone w lit. a nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,
  - c) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**
- a) teren zdrenowany odpowiednio według § 9 ust. 1,
  - b) obowiązują ustalenia § 9 ust. 2,
  - c) zakazuje się realizacji składowisk opału i odpadów, złomowisk, obiektów handlu paliwami, w tym gazem płynnym oraz usług obsługi technicznej i napraw pojazdów.
- 6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**  
ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną od drogi KD-L – ul. Długiej;
- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**  
odpowiednio zgodnie z § 10;
- 8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:**  
do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 9) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:**  
określa się stawkę procentową w wysokości 1%.

## Rozdział 2

### Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MN-U §12.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN-U** i **2MN-U** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, w tym usługi magazynowania,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzone, infrastruktura techniczna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, ochrony środowiska i przyrody:**
  - a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 7,
  - b) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu odpowiednio według § 8,
  - c) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MN-U do przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolno stojących lub w zabudowie bliźniaczej,
- b) funkcja usługowa w formie budynków wolnostojących lub w formie lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
- c) realizację usług magazynowania dopuszcza się wyłącznie w wyniku zmiany sposobu użytkowania budynków gospodarczych istniejących na dzień uchwalenia planu,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku magazynowego, o którym mowa w lit. c nie może przekraczać 250 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy,
- e) budynki gospodarcze i garaże jako wbudowane, dobudowane lub wolno stojące,
- f) w zakresie usług:
  - usługi handlu detalicznego w formie wbudowanego lokalu użytkowego do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
  - usługi handlu detalicznego w budynkach wolno stojących do 150 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
- g) ustala się:
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 50% powierzchni działki budowlanej,
  - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 0,1,
  - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 0,9,
- h) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m, w tym:
  - maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i usługowych na 12 m,
  - maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży na 8 m,
- i) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,
- j) dla budynków mieszkalnych ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°, dla budynków usługowych ustala się dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 0° do 45°, dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci do 25°,
- k) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 8 ust. 1,
- l) dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy,
- m) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów odpowiednio według § 8 ust. 2,
- n) na działce budowlanej ustala się urządzenie miejsc do parkowania, sytuowanych na terenie lub w garażu, w ilości co najmniej:
  - 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,

- 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy i co najmniej 3 miejsca do parkowania na sklep,
  - o) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić co najmniej 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 5;
- 4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- a) ustala się:
    - minimalną powierzchnię działki na 2000 m<sup>2</sup>,
    - minimalną szerokość frontu działki na 25 m,
    - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
  - b) zasady ustalone w lit. a nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,
  - c) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**
- a) teren zdrenowany odpowiednio według § 9 ust. 1,
  - b) obowiązują ustalenia § 9 ust. 2,
  - c) zakazuje się realizacji składowisk opału i odpadów, złomowisk, obiektów handlu paliwami, w tym gazem płynnym oraz usług obsługi technicznej i napraw pojazdów;
- 6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**  
ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną od ul. Długiej – 2KD-L i 3KD-L oraz częściowo poza obszarem planu;
- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**  
odpowiednio zgodnie z § 10;
- 8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:**  
do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 9) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:**  
określa się stawkę procentową w wysokości 15%.

Rozdział 3  
**Ustalenia dla terenu zieleni Z**  
**§13.**

Dla terenu zieleni oznaczonego na rysunku planu symbolem Z ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) przeznaczenie podstawowe: zieleń,

- b) przeznaczenie uzupełniające: wody powierzchniowe, terenowe urządzenia rekreacji;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 7,
  - b) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 95% powierzchni działki budowlanej,
  - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 4,5 m,
  - d) ustala się zakaz lokalizowania budynków;
- 3) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- a) ustala się:
    - minimalną powierzchnię działki na 1500 m<sup>2</sup>,
    - minimalną szerokość frontu działki na 25 m,
    - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
  - b) zasady ustalone w lit. a nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,
  - c) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 4) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**  
teren zdrenowany odpowiednio według § 9 ust. 1;
- 5) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**  
ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną od ul. Długiej (poza obszarem planu) przez teren 2MN-U;
- 6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**  
odpowiednio zgodnie z § 10;
- 7) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:**  
do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 8) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:**  
określa się stawkę procentową w wysokości 1%.

#### Rozdział 4

#### Ustalenia dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej KD-L

#### §14.

Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-L, 2KD-L i 3KD-L ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: parkingi, chodniki, drogi rowerowe, rowy odwadniające, zieleń urządzone,
  - c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
  
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, ochrony środowiska i przyrody, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
    - 1KD-L – od 2,5 m do 3 m,
    - 2KD-L – od 0 m do 0,8 m,
    - 3KD-L – od 0 m do 0,8 m,
  - b) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi lokalnej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
  - c) dopuszcza się realizację drogi dla rowerów,
  - d) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;
  
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych: z drogą, infrastrukturą techniczną (w tym ponadlokalną i lokalną) oraz z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy,
  - b) teren zdrenowany odpowiednio według § 9 ust. 1;
  
- 4) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej oraz realizację nowej infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu oraz zgodny z przepisami odrębnymi;
  
- 5) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:**

określa się stawkę procentową w wysokości 1%.

**DZIAŁ IV**  
**Przepisy przejściowe i końcowe**  
**§15.**

Z dniem wejścia w życie niniejszego planu, na obszarze planu tracą moc obowiązującą ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy – obszar I uchwalonego uchwałą Nr LXI/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, zmienionego uchwałą Nr XII/174/07 Rady Gminy Raszyn z dnia 20 września 2007 r. w sprawie zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy – obszar I” uchwalonego uchwałą Nr XII/174/07 Rady Gminy Raszyn z dnia 20 września 2007 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 25

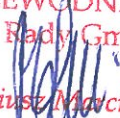
listopada 2007 r., Nr 241, poz. 6975 oraz uchwałą Nr XLI/451/13 Rady Gminy Raszyn z dnia 26 września 2013 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy – obszar I – rejon rzeki Raszynki, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 23 października 2013 r., poz. 10595.

**§16.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

**§17.**

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy Raszyn.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy  
  
Dariusz Marcinkowski