

UCHWAŁA NR
Rady Gminy Raszyn
z dnia r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsiach Łady i Podolszyn Nowy w Gminie Raszyn – Obszar III

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.¹), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.²) oraz uchwały Nr XLIV/401/2017 Rady Gminy Raszyn z dnia 26 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsiach Łady i Podolszyn Nowy w Gminie Raszyn – Obszar III, 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 wsiach Łady i Podolszyn Nowy w Gminie Raszyn – Obszar III, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem, obejmujący dwa obszary.
2. Granice obszarów oznacza się na rysunkach planu sporządzonych w skali 1:1000, stanowiących załącznik nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały. Granice te wyznaczają:
 - 1) obszar nr 1:
 - a) od północy – południowa linia rozgraniczająca projektowanej drogi lokalnej „bez nazwy” - odcinek łączący północną granicę działki nr ew.: 125/9 z północną granicą administracyjną działki nr ew. 167/2 w obrębie Łady,
 - b) od wschodu – wschodnia granica działki nr ew. 167/2, dalej północna i wschodnia granica działki nr ew. 169, a następnie wschodnia granica administracyjna obrębu Łady i wschodnia granica administracyjna obrębu Podolszyn Nowy na długości ok. 370 m,
 - c) od południa – odcinek łączący wschodnią granicę działki nr ew. 116/1 z osią drogi „bez nazwy” (działka nr ew. 94) w obrębie Podolszyn Nowy,
 - d) od zachodu – oś drogi „bez nazwy” (działka nr ew. 94) w obrębie Podolszyn Nowy, a następnie zachodnia granica administracyjna obrębu Łady;
 - 2) obszar nr 2:

¹ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 1378

² zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 471, 782, 1086, 1378, z 2021 r. poz. 11

- a) od północy – północne granice działek nr ew. 85/4 i 88/8, a następnie północna granica rowu melioracyjnego w obrębie Podolszyn Nowy,
- b) od wschodu – wschodnia granica działki nr ew. 88/8 w obrębie Podolszyn Nowy,
- c) od południa – północna linia rozgraniczająca projektowanej drogi lokalnej „bez nazwy” - odcinek łączący południową granicę działki nr ew. 88/8 z południową granicą działki nr ew. 83/55 w obrębie Podolszyn Nowy,
- d) od zachodu – zachodnia granica działki nr ew. 85/2 na długości ok. 350 m w obrębie Podolszyn Nowy.

§2.

Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:

- 1) rysunki planu w skali 1:1000 – załączniki nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 3 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 4 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisane w formie elektronicznej – załącznik nr 5 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) granice pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej;
 - 6) 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) **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;
- 2) **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;
- 3) **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;
- 4) **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;
- 5) **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;
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych

bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: handel detaliczny, hurtowy i ekspozycyjny, usługi gastronomiczne, biura i pośrednictwo finansowe, kancelarie, usługi hotelarskie, magazynowania, rzemiosło, konfekcjonowanie, a także publiczne i niepubliczne usługi poczty i telekomunikacji, usługi administracji, nauki, edukacji, oświaty, zdrowia, kultury, sportu, turystyki i rekreacji, wraz z pomieszczeniami i urządzeniami niezbędnymi do funkcjonowania tej działalności, z wyłączeniem lokowania składowisk opału i odpadów, złomowisk oraz stacji paliw.

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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
 - 2) teren zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
 - 3) teren wód – rowu – oznaczony na rysunku planu symbolem **WR**;
 - 4) teren rolny – oznaczony na rysunku planu symbolem **R**
 - 5) teren infrastruktury technicznej urządzeń zaopatrzenia w wodę – oznaczony na rysunku planu symbolem **WZ**;
 - 6) teren drogi publicznej klasy lokalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-L**;
 - 7) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D**.
2. Ustala się, że tereny: infrastruktury technicznej urządzeń zaopatrzenia w wodę WZ, drogi publicznej klasy lokalnej KD-L oraz dróg publicznych klasy dojazdowej KD-D przeznaczone są do realizacji celów publicznych.
3. Określa się linie rozgraniczające terenów: infrastruktury technicznej urządzeń zaopatrzenia w wodę WZ, drogi publicznej klasy lokalnej KD-L oraz dróg publicznych klasy dojazdowej KD-D 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 2.
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 sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy.
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:
 - 1) dopuszcza się zabudowę po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego,
 - 2) ustala się likwidację rowu wskazanego na rysunku planu.
2. W zakresie wysokości obiektów budowlanych obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa lotniczego.
3. Ustala się granice pasa technologicznego wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV po 5 m od jej osi. W obrębie pasa technologicznego ustala się zakaz wznoszenia budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz wymagane jest zachowanie warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji linii, ustalonych w przepisach odrębnych.

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, Złotej, Miklaszewskiego i KL (drogi poza obszarem planu) oraz w drogach publicznych KD-D,
 - dopuszczenie lokalizacji studni własnych służących do zaopatrzenia w wodę dla potrzeb bytowo-gospodarczych,
 - 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) o średnicy nie mniejszej niż 110 mm – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się odprowadzenia ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków (poza obszarem planu),
 - dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo tłocznych (pompowni),
- 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^o stopnia w Jankach lub Sękocinie Nowym,
- f) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

zaopatrzenie w energię cieplną 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 terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN

§11.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN, 2MN, 3MN, 4MN** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzone, infrastruktura techniczna,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne;

- 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 do określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska terenów przeznaczonych pod „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;

- 3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) na działce budowlanej dopuszcza się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący lub jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej,
 - b) zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszczona jest lokalizacja funkcji usługowej w formie lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% 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 50%,
 - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 0,01,
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 0,6,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m, w tym:

- maksymalną wysokość budynków mieszkalnych na 12 m,
- maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży na 8 m,
- f) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,
- g) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 15° 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) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów odpowiednio według § 8 ust. 2,
- j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - dla budynku w zabudowie wolnostojącej 1000 m²,
 - dla budynku w zabudowie bliźniaczej 750 m²,
- k) 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 m² 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:
 - 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 750 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- b) ustala się minimalną szerokość frontu działki na:
 - 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- c) ustala się kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
- d) zasady ustalone w lit. a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne,
- e) 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) tereny w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznych odpowiednio według § 9 ust. 3,
- d) zakazuje się realizacji składowisk opału i odpadów, złomowisk, obiektów handlu paliwami, w tym gazem płynnym.

6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- a) ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną od dróg: KD-L, 1KD-D, 2KD-D oraz dróg KL i ul. Złotej poza obszarem planu,
 - b) dopuszcza się dostęp do działek budowlanych poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu o minimalnej szerokości:
 - 6 m dla dróg o długości do 150 m,
 - 8 m dla dróg o długości powyżej 150 m.
- 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 2

Ustalenia dla terenu zabudowy usługowej U

§12.

Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: usługi,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, 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;
- 3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) budynki gospodarcze i garaże jako wbudowane, dobudowane lub wolno stojące,
 - b) usługi handlu do 1000 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) ustala się:
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 20%,
 - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 0,01,
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 1,2,
 - d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m, w tym:
 - maksymalną wysokość budynków usługowych na 12 m,
 - maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży na 8 m,

- e) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,
 - f) 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° ,
 - g) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 8 ust. 1,
 - h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów odpowiednio według § 8 ust. 2,
 - i) na działce budowlanej ustala się urządzenie miejsc do parkowania, sytuowanych na terenie lub w garażu, w ilości co najmniej:
 - 3 miejsca do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy i co najmniej 3 miejsca do parkowania na sklep,
 - j) 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^2 ,
 - 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) tereny w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznych odpowiednio według § 9 ust. 3,
 - d) zakazuje się realizacji składowisk opału i odpadów, złomowisk, obiektów handlu paliwami, w tym gazem płynnym;
- 6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- a) ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną od drogi KD-L – ul. Długiej,
 - b) dopuszcza się dostęp do działek budowlanych poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu o minimalnej szerokości 6m;
- 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 20%.

Rozdział 3 Ustalenia dla terenu wód – rowu WR §13.

Dla terenu wód – rowu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WR** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: wody – rów,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: zieleń nadbrzeżna, urządzenia wodne,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) ustala się zachowanie wód w formie rowu otwartego,
 - b) dopuszcza się przekrycie rowu wyłącznie celem realizacji przejść i przejazdów, z nakazem zachowania ciągłości rowu,
 - c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 80%,
 - d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 2 m;
- 3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
ustala się obsługę komunikacyjną od drogi KD-L – ul. Długiej;
- 4) **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 terenu rolnego R §14.

Dla terenu rolnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **R** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy, w tym zabudowa zagrodowa,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne;
- 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 R do

określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska terenów przeznaczonych pod „tereny zabudowy zagrodowej”;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) ustala się:
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 70%,
 - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 0,01,
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 0,6,
- b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m, w tym:
 - maksymalną wysokość budynków mieszkalnych na 12 m,
 - maksymalną wysokość budynków gospodarczych i inwentarskich na 10,5 m,
- c) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,
- d) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 15° do 45°, dla budynków gospodarczych i inwentarskich dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci do 25°,
- e) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 8 ust. 1,
- f) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów odpowiednio według § 8 ust. 2,
- g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) na działce budowlanej ustala się urządzenie miejsc do parkowania, sytuowanych na terenie lub w garażu, w ilości co najmniej 2 miejsc do parkowania na lokal mieszkalny;

4) 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;

5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- a) ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną od drogi 2KD-D oraz drogi 1KD-D i KL poza obszarem planu poprzez tereny o innym przeznaczeniu,
- b) dopuszcza się dostęp do działek budowlanych poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu o minimalnej szerokości:
 - 6 m dla dróg o długości do 150 m,
 - 8 m dla dróg o długości powyżej 150 m.

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 5

Ustalenia dla terenu infrastruktury technicznej urządzeń zaopatrzenia w wodę

WZ

§15.

Dla terenu infrastruktury technicznej urządzeń zaopatrzenia w wodę oznaczonego na rysunku planu symbolem **WZ** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: urządzenia zaopatrzenia w wodę, ujęcie wody – studnie, zbiornik wody,
- b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**

- a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 7,
- b) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio według § 8;

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

- a) ustala się zakaz realizacji budynków;
- b) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 70% powierzchni działki budowlanej,
- c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 6 m;

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

- a) ustala się:
 - minimalną powierzchnię działki na 200 m²,
 - minimalną szerokość frontu działki na 4 m,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
- b) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**

obowiązują ustalenia § 9 ust. 2;

6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

ustala się obsługę komunikacyjną od drogi KL poza granicami planu, przez teren IT poza granicami 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 przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego 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 6

Ustalenia dla terenów dróg publicznych

§16.

Dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KD-L** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: parkingi, chodniki, drogi rowerowe, rowy odwadniające, zieleń urządzona,
 - 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: od 1 m do 2,5 m (w obszarze planu część drogi),
 - 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:**
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;
- 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%.

§17.

Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-D, 2KD-D** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: parkingi, chodniki, rowy odwadniające, zieleń urządzona,
 - 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:
 - droga 1KD-D od 10 m do 12,5 m,
 - droga 2KD-D od 4,5 m do 10 m,
 - b) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - c) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;

- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

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;

- 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

§18.

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 oraz Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsiach Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy – obszar II uchwalonego uchwałą Nr XXXVI/647/09 Rady Gminy Raszyn z dnia 10 września 2009 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 13 listopada 2009 r. Nr 180, poz. 5112.

§19.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

§20.

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.