

**UCHWAŁA NR LXI/533/2022**  
**Rady Gminy Raszyn**  
**z dnia 25 sierpnia 2022 r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz uchwały Nr XLI/350/2021 Rady Gminy Raszyn z dnia 19 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Łady w Gminie Raszyn – rejon ul. Bakaliowej – Obszar II, 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. Bakaliowej – Obszar II, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem, obejmujący dwa obszary położone w obrębie ewidencyjnym 142106\_2.0009 (Łady).
2. Granice obszarów objętych planem wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Granice te wyznaczają:
  - 1) dla obszaru 1:
    - a) od północy – odcinek łączący zachodnią granicę działki ew. nr 146/5 ze wschodnią granicą działki ew. nr 155/1, a następnie północna granica działki ew. nr 156/6,
    - b) od wschodu – wschodnia granica działki ew. nr 156/6, a następnie wschodnia granica działki ew. nr 156/7 na długości 12 m do północno-zachodniego narożnika dz. ew. nr 157/8,
    - c) od południa – odcinek łączący wschodnią granicę działki ew. nr 156/7 z zachodnią granicą działki ew. nr 146/6 od północno-zachodniego narożnika działki ew. nr 157/8 do północno-wschodniego narożnika działki ew. nr 143/6,
    - d) od zachodu – zachodnie granice działek ew. nr 146/6 i 146/5 na łącznej długości 54 m;
  - 2) dla obszaru 2:
    - a) od północy – odcinek łączący zachodnią granicę działki ew. nr 146/6 ze wschodnią granicą działki ew. nr 156/7 od południowo-wschodniego narożnika działki ew. nr 143/6 do południowo-zachodniego narożnika działki ew. nr 157/8,
    - b) od wschodu – wschodnia granica działki ew. nr 156/7 na długości 12 m, a następnie wschodnia granica działki 156/8,
    - c) od południa – południowa granica działki ew. nr 156/8, a następnie odcinek łączący wschodnią granicę działki 155/3 z zachodnią granicą działki ew. nr 154/5, a dalej południowe granice działek ew. nr 152/15 i 146/14,

- d) od zachodu – zachodnia granica działki ew. nr 146/14, a następnie zachodnia granica działki ew. nr 146/6 na długości 12 m do południowo-wschodniego narożnika dz. ew. nr 143/6.

## §2.

Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 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,
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisane w formie elektronicznej – załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

## §3.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) wymiary w metrach;
  - 4) obowiązujące linie zabudowy;
  - 5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów.
3. Oznacza się na rysunku planu elementy informacyjne określone na podstawie przepisów odrębnych: tereny zdrenowane.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu 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;
  - 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
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) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, na których obowiązuje sytuowanie lica ścian frontowych budynków z dopuszczeniem wysunięcia o nie więcej niż 1,5 m poza obowiązującą linię zabudowy balkonów, werand, tarasów, okapów i nadwiesz i elementów wejść do budynków (schodów zewnętrznych, ramp) oraz z dopuszczeniem wycofania względem linii zabudowy fragmentów lica ściany frontowej budynku o łącznej długości nie przekraczającej 20% długości tej ściany;
  - 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 kategorii 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) **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;
  - 7) **funkcji usługowej** – należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych 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;
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 zgodnie z rysunkiem planu:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
  - 2) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D**.
2. Ustala się, że tereny dróg publicznych klasy dojazdowej KD-D przeznaczone są do realizacji celów publicznych.
3. Określa się linie rozgraniczające terenów 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 ład przestrzennego i krajobrazu

## **§8.**

1. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:  
nakazuje się sytuowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
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 dopuszcza się zabudowę 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:
- ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i na cele przeciwpożarowe z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm,
  - do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się lokalizację indywidualnych studni i źródeł służących do zaopatrzenia w wodę do celów bytowych i gospodarczych,
  - obowiązuje nakaz uwzględnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnym z dopuszczeniem stosowania zbiorników przeciwpożarowych,
- b) w zakresie odprowadzenia ścieków:
- ustala się odprowadzenie ścieków z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji sanitarnej, przewodami o średnicy nie mniejszej niż 63 mm dla kanalizacji ciśnieniowej i 150 mm dla kanalizacji grawitacyjnej, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni w Falentach poza obszarem planu,
  - do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków 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, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej; dopuszcza się budowę systemów magazynowania wody opadowej na działkach budowlanych w celu wykorzystania jej do celów gospodarczych, w tym podlewania,
  - 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 i projektowanych stacji transformatorowych w obszarze planu lub poza obszarem planu,
  - dopuszcza się na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowanie generatorów prądu, urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego oraz urządzeń kogeneracji,
  - dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru pod warunkiem, że urządzenia te będą

- wbudowane w połąć dachową budynku, zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu elektrowni wiatrowych,
- e) w zakresie zasilania w gaz przewodowy ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej przewodami o średnicy co najmniej 32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych źródeł, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
  - g) w zakresie zaopatrzenia w łącza telekomunikacyjne ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji z wykorzystaniem istniejącej i projektowanej 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 symbolami **1MN i 2MN** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna,
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i krajobrazu, ochrony środowiska i przyrody:**
  - a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 7,
  - b) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ład przestrzennego i krajobrazu odpowiednio według § 8,
  - c) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MN do przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,
  - b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
  - c) zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszczona jest lokalizacja funkcji usługowej w formie lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
  - d) ustala się maksymalną powierzchnię sprzedaży dla wbudowanych usług handlu do 150 m<sup>2</sup>,
  - e) dopuszcza się budynki gospodarcze w formie wolnostojącej lub dobudowanej,
  - f) dopuszcza się garaże w formie wolnostojącej, wbudowanej lub dobudowanej,
  - g) ustala się:
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej na 50%,

- minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 0,01,
  - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 0,7,
- h) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m, w tym:
- maksymalną wysokość budynków mieszkalnych na 12 m,
  - maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży na 6,5 m,
- i) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,
- j) ustala się dachy: dla budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 12° do 45°, dla budynków gospodarczych i garaży płaskie o nachyleniu połaci do 12° oraz dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 12° do 45°,
- k) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 8 ust. 1,
- l) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów odpowiednio według § 8 ust. 2,
- m) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
- dla budynku w zabudowie wolnostojącej 1000 m<sup>2</sup>,
  - dla budynku w zabudowie bliźniaczej 750 m<sup>2</sup>,
- 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 miejsc do parkowania wynosi więcej niż 5,
- p) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania dla usług w przyległych drogach publicznych 1KD-D i 2KD-D;
- 4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- a) ustala się minimalną powierzchnię działki na:
- 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - 750 m<sup>2</sup> 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) 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 z dróg 1KD-D i 2KD-D,
  - b) dopuszcza się dostęp do działek budowlanych poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu o minimalnej szerokości 8 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** określa się stawkę procentową w wysokości 1%.

## Rozdział 2

### Ustalenia dla terenów dróg publicznych

#### §12.

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 dopuszczalne: infrastruktura techniczna,
  - c) przeznaczenie uzupełniające: parkingi, chodniki, rowy odwadniające, zieleń urządzona, obiekty małej architektury;
- 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:
    - drogi 1KD-D - 12 m,
    - drogi 2KD-D – 12 m,
  - b) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** odpowiednio zgodnie z § 10;
- 4) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** określa się stawkę procentową w wysokości 1%.

## DZIAŁ IV

### Przepisy przejściowe i końcowe

#### §13.

Z dniem wejścia w życie niniejszego planu, na obszarze planu tracą moc obowiązującą ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy – obszar II przyjętego 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.

#### §14.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

**§15.**

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.