

**UCHWAŁA NR .....**  
**Rady Gminy Raszyn**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Dawidy Bankowe w Gminie Raszyn – rejon projektowanej drogi ekspresowej S7**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz uchwały Nr XLIV/402/2017 Rady Gminy Raszyn z dnia 26 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Dawidy Bankowe w Gminie Raszyn – rejon projektowanej drogi ekspresowej S7, 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 Dawidy Bankowe w Gminie Raszyn – rejon projektowanej drogi ekspresowej S7, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem.
2. Granice obszaru oznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Granice te wyznaczają:
  - 1) od północy – północna granica działki ew. nr 143/4 na długości 121 m, północne granice działek ew. nr 143/5, 143/2 i 143/3 (granica administracyjna obrębu Dawidy Bankowe);
  - 2) od wschodu – wschodnia granica administracyjna obrębu Dawidy Bankowe;
  - 3) od południa – południowa granica administracyjna obrębu Dawidy Bankowe;
  - 4) od zachodu – zachodnia i fragment północnej granicy działki nr ew. 159/10 na długości 120 m, a następnie odcinek łączący północną granicę działki nr ew. 159/10 z północną granicą działki nr ew. 143/4 (granica administracyjna obrębu Dawidy Bankowe).

**§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 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 strefy ochrony konserwatorskiej – zabytek archeologiczny;
  - 6) strefy zieleni izolacyjnej;
  - 7) 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:
  - 1) tereny zdrenowane;
  - 2) granice obszaru ograniczonego użytkowania dla portu lotniczego im. F. Chopina w Warszawie.
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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 6) 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;
  - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
  - 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
  - 13) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
  - 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
  - 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Nie określa się, ponieważ nie występują w obszarze planu:
  - 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 3) granic i sposobów zagospodarowania 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 (za wyjątkiem linii zabudowy przylegających do granic obszaru objętego planem): 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, a także parterowych portierni;
  - 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) teren zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
  - 2) tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – oznaczone na rysunku planu symbolem **U/P**;
  - 3) tereny dróg publicznych klasy ekspresowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-S**;
  - 4) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-L**.
2. Ustala się, że tereny: dróg publicznych klasy ekspresowej KD-S oraz dróg publicznych klasy lokalnej KD-L przeznaczone są do realizacji celów publicznych.
3. Określa się linie rozgraniczające terenów dróg publicznych klasy lokalnej KD-L jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Określa się linie rozgraniczające terenów dróg publicznych klasy ekspresowej KD-S jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

### 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.
5. Na terenach położonych w zasięgu potencjalnego oddziaływania akustycznego drogi ekspresowej ustala się zasadę ograniczania uciążliwości, poprzez stosowanie w budynkach zabezpieczeń akustycznych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

### 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:
  - 1) nakazuje się sytuowanie nowych budynków 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 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

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

##### **§9.**

1. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego nr ew. AZP 59-66/19 w formie strefy ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
2. Na terenie położonym w granicach strefy, o której mowa w ust. 1, obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczące postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

#### Rozdział 5

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

##### **§10.**

1. W oznaczonych na rysunku planu terenach zdrenowanych zabudowa możliwa po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego.
2. W obrębie terenów położonych w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie obowiązują wymagania techniczne dotyczące budynków wynikające z przepisów odrębnych.
3. W zakresie wysokości obiektów budowlanych obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa lotniczego.

#### Rozdział 6

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

##### **§11.**

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,
    - e) ciepło z dopuszczeniem stosowania rozwiązań indywidualnych,
    - f) sieci telekomunikacyjne;
  - 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.
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 istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, o średnicy nie mniejszej niż 100 mm,
    - 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 po jej wybudowaniu,
    - dla wód opadowych i roztopowych z terenów U/P ustala się nakaz stosowania zbiorników retencyjnych oraz retencyjno-odparowalnych z możliwością stopniowego odprowadzania do rowów melioracyjnych lub innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, docelowo zmniejszających jednorazowy spływ wody,

- 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 poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne (rowy infiltracyjne, rowy retencyjno-infiltracyjne, rowy odwadniające), drenaż lub deszczowe studnie chłonne, lub do sieci kanalizacji deszczowej,
  - podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, z powierzchni dróg i miejsc do parkowania z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony wód,
- 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:
- 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° stopnia w Jankach lub Sękocinie Nowym,
  - dopuszcza się zaopatrzenie w gaz poprzez realizację indywidualnych zbiorników i stacji rozprężającej gazu skroplonego LNG lokalizowanych na terenie inwestycji,
- f) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:  
zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł wykorzystujących konwencjonalne lub odnawialne źródła energii zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 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:  
w ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

### DZIAŁ III

#### Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu

##### Rozdział 1

#### 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,
  - 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 i krajobrazu odpowiednio według § 8;
- 3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**  
w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego ustalenia odpowiednio według § 9;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 500 m<sup>2</sup>,
  - b) ustala się:
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 20% powierzchni działki budowlanej,
    - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 0,01,
    - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 1,0,
  - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m, w tym:
    - maksymalną wysokość budynków usługowych 12 m,
    - maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży na 8 m,
  - d) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,
  - e) ustala się dachy o nachyleniu do 45°, dopuszcza się stosowanie niestandardowych rozwiązań takich jak kopuły, powierzchnie sferyczne i nierozwijalne,
  - f) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 8 ust. 1,
  - g) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów odpowiednio według § 8 ust. 2,
  - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych
    - 2000 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej,
    - 1 m<sup>2</sup> dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej,
  - i) na działce budowlanej ustala się urządzenie miejsc do parkowania, sytuowanych na terenie lub w garażu, w ilości co najmniej:  
3 miejsca do parkowania/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,
  - j) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić co najmniej:
    - 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15,
    - 2 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 15;
- 5) **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 20 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 i drogi wewnętrzne,
- c) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**
  - a) zakazuje się lokowania szpitali, domów opieki społecznej oraz budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - b) część terenów na obszarze terenów zdrenowanych odpowiednio według § 10 ust. 1,
  - c) obowiązują ustalenia § 10 ust. 3;
- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
  - a) ustala się obsługę komunikacyjną od drogi 3KD-L – ul. Starzyńskiego,
  - b) dopuszcza się dostęp do działek budowlanych poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu o minimalnej szerokości 8 m;
- 8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** odpowiednio zgodnie z § 11;
- 9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 10) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:** określa się stawkę procentową w wysokości 20%.

## Rozdział 2

### Ustalenia dla terenów zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów U/P

#### §13.

Dla terenów zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U/P**, **2U/P** i **3U/P** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) przeznaczenie podstawowe: usługi, zakłady produkcyjne, składy, magazyny,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, portiernie, 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 i krajobrazu odpowiednio według § 8,
  - c) ustala się nakaz zagospodarowania roślinnością krzewiastą i drzewiastą wskazanych na rysunku planu obszarów zieleni izolacyjnej;
- 3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego ustalenia odpowiednio według § 9;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) dopuszcza się realizację usług handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) ustala się:
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 20% powierzchni działki budowlanej,
    - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 0,01,
    - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 1,0,
  - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 20 m, w tym:
    - maksymalną wysokość budynków usługowych, produkcyjnych i magazynowych na 20 m,
    - maksymalną wysokość budynków gospodarczych, garaży i portierni na 8 m,
  - d) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
  - e) ustala się dachy o nachyleniu do 25°, dopuszcza się stosowanie niestandardowych rozwiązań takich jak kopuły, powierzchnie sferyczne i nierozwijalne,
  - f) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 8 ust. 1,
  - g) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów odpowiednio według § 8 ust. 2,
  - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
    - 2000 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
    - 1 m<sup>2</sup> dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej,
  - i) na działce budowlanej ustala się urządzenie miejsc do parkowania, sytuowanych na terenie lub w garażu, w ilości co najmniej:
    - 3 miejsca do parkowania/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,
    - 5 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej magazynów,
    - 20 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych,
  - j) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić co najmniej:
    - 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15,
    - 2 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16-40,
    - 3 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41-100,
    - 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 5) **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 i drogi wewnętrzne,
  - c) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**

- a) zakazuje się lokowania szpitali, domów opieki społecznej oraz budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - b) zakazuje się realizacji zakładów produkcji przemysłu chemicznego,
  - c) część terenów na obszarze terenów zdrenowanych odpowiednio według § 10 ust. 1,
  - d) część terenów w granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla portu lotniczego im. F. Chopina w Warszawie według § 10 ust. 2,
  - e) obowiązują ustalenia § 10 ust. 3;
- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- a) dla terenu 1U/P ustala się obsługę komunikacyjną z dróg: 1KD-L i 2KD-L,
  - b) dla terenu 2U/P ustala się obsługę komunikacyjną z drogi 2KD-L,
  - c) dla terenu 3U/P ustala się obsługę komunikacyjną z drogi dojazdowej realizowanej w ramach budowy drogi ekspresowej KD-S (poza obszarem planu),
  - d) dopuszcza się dostęp do działek budowlanych poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu o minimalnej szerokości 8 m;
- 8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**  
odpowiednio zgodnie z § 11;
- 9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:**  
do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 10) **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 terenów dróg publicznych klasy ekspresowej KD-S

##### §14.

Dla terenów dróg publicznych klasy ekspresowej oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KD-S, 2KD-S ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy ekspresowej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia ochrony przed hałasem, rowy odwadniające, zbiorniki retencyjne, 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:
    - dla drogi 1KD-S do 141,4 m,
    - dla drogi 2KD-S do 233,2 m,
  - b) przekrój co najmniej 2x2 – dwie jezdnie z dwoma pasami ruchu,
  - c) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi ekspresowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**  
w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego odpowiednio według § 9;
- 4) **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) na obszarze terenów zdrenowanych odpowiednio według § 10 ust. 1,
  - c) obowiązują ustalenia § 10 ust. 3;
- 5) **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;
- 6) **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

#### §15.

Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **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 urządzona,
  - c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i krajobrazu, ochrony środowiska i przyrody, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
    - dla drogi 1KD-L od 16 m do 19,4 m,
    - dla drogi 2KD-L od 17,5 m do 26,7 m,
    - dla drogi 3KD-L – 2 m (część drogi w obszarze planu),
  - b) przekrój co najmniej 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
  - c) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi lokalnej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
  - d) dopuszcza się realizację dróg dla rowerów;
- 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) na obszarze terenów zdrenowanych odpowiednio według § 10 ust. 1,
  - c) obowiązują ustalenia § 10 ust. 3;
- 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**  
**§16.**

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.

**§17.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

**§18.**

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.