

**UCHWAŁA NR LXII/547/2022**  
**RADY GMINY RASZYN**  
**z dnia 22 września 2022 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**części terenu położonego we wsi Wypędy w Gminie Raszyn – rejon ul. Zdrojowej**

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) w związku z uchwałą nr XXIII/207/2020 Rady Gminy Raszyn z dnia 28 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu położonego we wsi Wypędy w Gminie Raszyn – rejon ul. Zdrojowej, stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn zatwierdzonego uchwałą zatwierdzonego uchwałą Nr LX/590/14 Rady Gminy Raszyn z dnia 21 października 2014 r. Rada Gminy Raszyn uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu położonego we wsi Wypędy w Gminie Raszyn – rejon ul. Zdrojowej, zwanego dalej „planem” obejmujący obszar, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy - północna granica działki nr ew. 41/1;
- 2) od wschodu - wschodnia granica działki nr ew. 41/1;
- 3) od południa - południowa granica działki nr ew. 41/1;
- 4) od zachodu - zachodnia granica działki nr ew. 41/1.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, przedstawia sporządzony w skali 1:1000 rysunek planu, będący integralną częścią planu – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami są również:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 3) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - zapisane w formie elektronicznej stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 2.1.** 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 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 miejscach przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenów;

2. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że nie występuje potrzeba ich ustalenia, w szczególności dotyczy to:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania w granicach planu obiektów podlegających ochronie w tym zakresie;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn;
- 4) sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak konieczności określania w planie.

**§3.1.** Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie ścian zewnętrznych budynków do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków: okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, ganków, przedsionków, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 m;
- 2) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć ustalone w planie dla terenu lub działki funkcje, których zasady realizacji określono w planie;
- 3) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym przeznaczenia terenu;
- 4) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w budynkach lub lokalach użytkowych wbudowanych w budynki, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, przy czym działalność ta nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust.1 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, a także potocznie stosowanych definicji i znaczeń słów określonymi w słownikach języka polskiego.

**§ 4.1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) numer oraz symbol literowy przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) zwymiarowane odległości elementów zagospodarowania w metrach;
- 6) strefa buforowa.

2. Symbole graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2 Przeznaczenia terenów**

**§ 5** Określa się na rysunku planu dla każdego terenu:

- 1) oznaczenie składające się z:
  - a) numeru określającego kolejny teren,
  - b) symbolu literowego przeznaczenia terenu;
- 2) ustala się następujące symbole literowe przeznaczenia terenu:
  - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) U – teren zabudowy usługowej,
  - c) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

## **Rozdział 3 Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

**§ 6.1.** W zakresie kształtowania zabudowy nakazuje się zachowanie i realizację zabudowy nakazuje się zachowanie i realizację zabudowy:

- 1) zgodnie z zasadami zagospodarowania terenu oraz parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w przepisach szczegółowych dla terenów,
- 2) w ramach linii rozgraniczających wydzielonych na rysunku planu terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych i wjazdów do nich, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury, dla których określa się maksymalną wysokość 3,0 m.

**§ 7.** W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) ustala się stosowanie stonowanej kolorystyki dla elewacji budynków oraz pokryć dachowych spośród kolorów: grafitowego, brązowego i czerwonego;
- 2) ustalenie pkt 1 nie dotyczy materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności: drewna, cegły, kamienia i szkła.

## **Rozdział 4**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

**§ 8.1.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) cały obszar planu znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
- 2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, przy zachowaniu i zastosowaniu przepisów odrębnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko przy zachowaniu i zastosowaniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, służącej obsłudze mieszkańców i użytkowników terenu;
- 4) zakazuje się odprowadzania do gleby i wód powierzchniowych ścieków określonych w § 13 ust.3;
- 5) dopuszcza się zabudowę po przebudowie lub likwidacji urządzeń melioracji wodnej w postaci rurociągów drenarskich zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie ochrony przed hałasem nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku w rozumieniu przepisów odrębnych dla terenów oznaczonych symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

## **Rozdział 5**

### **Zasady kształtowania krajobrazu**

**§ 9.1.** Ustala się zasady kształtowania krajobrazu poprzez:

- 1) wydzielenie terenu, w ramach którego obowiązują określone zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania zawarte w ustaleniach szczegółowych dla terenu, jako elementy przestrzenne wpływające na walory krajobrazowe i walory estetyczno-widokowe;
- 2) harmonijne wkomponowanie noworealizowanych budynków w istniejący otaczający krajobraz zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla terenu.

2. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, który dla województwa mazowieckiego nie został sporządzony.

## **Rozdział 6**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 10.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 120°;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki nie mniejszą niż:
  - a) 20,0 m - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i usług,
  - b) 12,0 m - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- 3) ustala się minimalną powierzchnię działki nie mniejszą niż:
  - a) 1500 m<sup>2</sup> – dla usług,
  - b) 1000 m<sup>2</sup> – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolno stojących,

- c) 750 m<sup>2</sup> – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków bliźniaczych.

## **Rozdział 7**

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

§ 11.1. Zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;

2. Zakazuje się prowadzenia działalności w zakresie przetwarzania odpadów.
3. Zakazuje się na terenie usługowym oznaczonym symbolem 1U przeznaczania terenu pod składowiska opału i odpadów, złomowiska.

## **Rozdział 8**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§12.1. W zakresie układu drogowo-ulicznego ustala się, że tereny 2KDD i 3KDD stanowią fragmenty dróg publicznych klasy dojazdowej przylegających do obszaru planu;

2. W zakresie parkowania ustala się:
  - 1) realizację miejsc do parkowania dla obiektów nowo realizowanych, istniejących rozbudowywanych, nadbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania, w obrębie działek budowlanych, na których znajdują się te objekty;
  - 2) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych i garażowych ustala się wskaźniki parkingowe dla obiektów nowo wznoszonych i rozbudowywanych:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny,
    - b) dla obiektów administracji publicznej – 15 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
    - c) dla usług handlu (sklep, punkt usługowy) – 30 miejsc do parkowania na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (nie mniej niż 3-4 miejsca na sklep, punkt usługowy),
    - d) dla pozostałych usług co najmniej 30 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 3) określa się realizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości przewidzianej w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.

## **Rozdział 9**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

§ 13. 1. W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) nakazuje się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanymi lub istniejącymi urządzeniami drogowymi lub zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanym lub istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej na całym obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się zachowanie, budowę i przebudowę infrastruktury technicznej zgodnie z

- ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 5) ustala się minimalne parametry dla sieci: wodociągowej - DN 90, kanalizacyjnej - DN 90, ciepłowniczej - DN 32, gazowniczej - DN 25, elektroenergetycznej - 0,4 kV.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
  - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody, przy spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych, do czasu zapewnienia zaopatrzenia z gminnej sieci wodociągowej.
3. W zakresie odprowadzania ścieków:
- 1) nakazuje się odprowadzanie ścieków bytowych do gminnej sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych, przy spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych, do czasu zapewnienia możliwości odprowadzenia ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej, z obowiązkiem podłączenia się do niej po jej rozbudowie.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:
- 1) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania poprzez wprowadzenie do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne lub odprowadzenie do zbiorników retencyjnych;
  - 2) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych oraz retencyjno - chłonnych na całym obszarze planu w sposób nie kolidujący z projektowanym i istniejącym zagospodarowaniem terenu.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie w energię elektryczną z:
- 1) sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,
  - 2) urządzeń kogeneracyjnych,
  - 3) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego lub geotermalną o mocy nieprzekraczającej 100kW.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia istniejących lub projektowanych gazociągów.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się zaopatrzenie z:
- 1) indywidualnych urządzeń zasilanych paliwem gazowym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki (do 0,3%), biomasą, pelletem oraz energią elektryczną,
  - 2) urządzeń kogeneracyjnych lub,
  - 3) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego.
8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się zachowanie istniejących i realizację nowych:
- 1) sieci kablowych; lub
  - 2) sieci bezprzewodowych wraz z urządzeniami telekomunikacyjnymi, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej;
- zgodnie z przepisami odrębnymi
9. W zakresie gospodarowania odpadami na obszarze planu jest prowadzona na podstawie przepisów odrębnych.

## **Rozdział 10**

**Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

§ 14. Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego:

- 1) dla terenu - 1U - 20%;
- 2) dla terenu - 1MN – 15%;
- 3) dla terenów - 2KDD i 3KDD – 1%;

## **Rozdział 11**

### **Przepisy szczegółowe dla terenów**

§ 15. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN:

1. Ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) nakazuje się zachowanie i realizację zabudowy:
    - a) w formie budynków wolno stojących lub bliźniaczych,
    - b) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust.1 pkt 2, 3,
    - c) zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ust.3;
  - 2) dopuszcza się realizację na potrzeby projektowanej zabudowy
    - a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - b) budynków gospodarczych lub garaży;
    - c) usług wyłącznie w lokalach użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) ustala się na każdej działce budowlanej realizację jednego budynku mieszkalnego;
  - 4) dopuszcza się na każdej działce budowlanej realizację jednego wolno stojącego budynku o funkcji gospodarczej lub garażowej, nawiązującego do nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej w zakresie:
    - a) zewnętrznych materiałów wykończeniowych,
    - b) kolorystyki elewacji,
    - c) rodzaju i koloru pokrycia dachowego;
  - 5) w zakresie geometrii dachu:
    - a) ustala się dachy dwuspadowe i wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci w przedziale do 45° lub dachy płaskie,
    - b) dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 10° do 30° włącznie dla budynków gospodarczych lub garaży.
3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
  - 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,1;
  - 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,6;
  - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 10,0 m, z zastrzeżeniem pkt 4;
  - 4) maksymalną wysokość budynków gospodarczych lub garaży – 6,0 m;
  - 5) ustala się wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 50%;
  - 6) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy dla działki budowlanej – 40%;
  - 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
    - a) dla budynku w formie wolno stojącej – 1000 m<sup>2</sup>;
    - b) dla budynku w formie bliźniaczej – 750 m<sup>2</sup>.
4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
  - 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1MN od drogi 2KDD;
  - 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z dróg przylegających do obszaru planu;
  - 3) w zakresie parkowania obowiązują przepisy §12 ust.2.

5. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne, dotyczące w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

**§ 16.** Dla terenu zabudowy usługowej 1U:

1. Ustala się przeznaczenie: usługi.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) nakazuje się realizację zabudowy:
    - a) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust.1 pkt 2, 3,
    - b) zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ust. 3;
  - 2) dopuszcza się realizację na potrzeby projektowanej zabudowy:
    - a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - b) budynków gospodarczych lub garaży;
  - 3) nakazuje się realizację budynków gospodarczych lub garaży nawiązujących do nowo realizowanej zabudowy usługowej w zakresie:
    - a) zewnętrznych materiałów wykończeniowych,
    - b) kolorystyki elewacji,
    - c) rodzaju i koloru pokrycia dachowego;
  - 4) nakazuje się w ramach wyznaczonej na rysunku planu strefy buforowej realizację zieleni wysokiej, w szczególności drzew, stanowiącej pas zieleni izolacyjnej pomiędzy zabudową usługową, a mieszkaniową na terenie 1MN
  - 5) ustala się geometrię dachów – dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 10-30° lub dachy płaskie;
3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
  - 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,1;
  - 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,0;
  - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 20,0 m z zastrzeżeniem pkt 4;
  - 4) maksymalną wysokość budynków gospodarczych lub garaży – 6,0 m;
  - 5) ustala się wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 40%;
  - 6) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy dla działki budowlanej – 50%;
  - 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>.
4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
  - 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1U od drogi 2KDD;
  - 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z dróg przylegających do obszaru planu, w tym drogi 3KDD (ul. Zdrojowej);
  - 3) w zakresie parkowania obowiązują przepisy § 12 ust. 2.

5. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne, dotyczące w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

**§ 17.** Dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej 2KDD i 3KDD:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się, że teren 2KDD i 3KDD stanowią fragment drogi publicznej;
- 3) w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.



## **Rozdział 12**

### **Przepisy końcowe**

**§18.** Na obszarze objętym niniejszym planem traci moc Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Sękocin Stary, Sękocin Nowy, Janki, Falenty, wsi Wypędy, Puchały w dwóch etapach - Etap I (wieś Wypędy)”, zatwierdzony Uchwałą Nr XXXVI/623/04 Rady Gminy Raszyn z dnia 21 października 2004 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 316, poz. 10404 z dnia 24 grudnia 2004 r., zmienioną Uchwałą Nr XII/176/07 Rady Gminy Raszyn z dnia 20 września 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 241, poz. 6977 z dnia 25 listopada 2007 r.

**§ 19.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

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