UCHWAŁA NR XCVI/770/2024
Rady Gminy Raszyn
z dnia 25 kwietnia 2024 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r. poz. 1688) 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, zmienionej uchwałą Nr XLIV/375/2021 Rady Gminy Raszyn z dnia 9 września 2021 r. w sprawie zmiany 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 – część II, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem.
2. Granice obszaru oznaczono na rysunku planu sporządzonego w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Granice te wyznaczają:
   1) od północy – południowa linia rozgraniczająca projektowanej drogi lokalnej „bez nazwy" - odcinek łączący północną granicę działki nr ew. 125/9 z północną granicą działki nr ew. 167/2;
   2) od wschodu – wschodnia granica działki nr ew. 167/2, dalej północna i wschodnia granica działki nr ew. 169;
   3) od południa – południowa granica administracyjna obrębu Łady i południowa granica administracyjna obrębu Podolszyn Nowy;
   4) od zachodu – zachodnia granica działki nr ew. 115 w obrębie Podolszyn Nowy, a następnie zachodnie granice działek nr ew. 130, 127/1, 127/9, 127/5, 127/6, 127/3, 127/1, 126/12, i 125/9 w obrębie Łady.

§2.

Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:
1) rysunki 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) 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;
   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) **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 nadwieszeń 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) **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 i numerem lub tylko symbolem literowym zgodnie z rysunkiem planu:
   1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
   2) tereny rolne – oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;

3) teren infrastruktury technicznej urządzeń zaopatrzenia w wodę – oznaczony na rysunku planu symbolem **WZ**;
4) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D**.

2. Ustala się, że tereny: infrastruktury technicznej urządzeń zaopatrzenia w wodę WZ 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 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. 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.
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,
      - nakaz uwzględnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem stosowania zbiorników przeciw pożarowych,
   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 poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne (rowy infiltracyjne, rowy retencyjno-infiltracyjne, rowy odwadniające), drenaż lub deszczowe studnie chłonne,
- ustala się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, z powierzchni dróg, 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 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 połać dachową budynku, zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu elektrowni wiatrowych,

e) w zakresie zasilania w gaz przewodowy:
zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o średnicy co najmniej 32 mm,

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:
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** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu**:
   a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   b) przeznaczenie uzupełniające: drogi wewnętrzne, 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,

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) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną 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 50 m^2,
   e) budynki gospodarcze i garaże jako wbudowane, dobudowane lub wolno stojące,
   f) 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,
   g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 m, w tym:
      - maksymalną wysokość budynków mieszkalnych na 10 m,
      - maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży na 6,5 m,
   h) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,
   i) ustala się 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°,
   j) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 8 ust. 1,
   k) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów odpowiednio według § 8 ust. 2,
   l) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
      - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej 1000 m^2,
      - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej 750 m^2,
   m) 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^2 powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy i co najmniej 3 miejsca do parkowania na sklep,
   n) 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 m^2 dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
      - 750 m^2 dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie 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 od dróg: 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D oraz drogi oznaczonej informacyjnie na rysunku planu symbolem KL (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 100 m,
- 8 m dla dróg o długości powyżej 100 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 terenów rolnych R

§12.

Dla terenów rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R** 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 0,3,

b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 m, w tym:
   - maksymalną wysokość budynków mieszkalnych na 10 m,
   - maksymalną wysokość budynków gospodarczych i inwentarskich na 8,0 m,

c) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,

d) ustala się dachy: dla budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 12° do 45°, a dla budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży płaskie o nachyleniu połaci do 12° oraz dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 12° do 45°,

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 3KD-D oraz pośrednią z drogi 1KD-D, 2KD-D i oznaczonej informacyjnie na rysunku planu symbolem 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 100 m,
      - 8 m dla dróg o długości powyżej 100 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 3

Ustalenia dla terenu infrastruktury technicznej urządzeń zaopatrzenia w wodę WZ

§13.

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 m^2,
      - minimalną szerokość frontu działki na 4 m,
      - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60^o-120^o,
   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 oznaczonej informacyjnie na rysunku planu symbolem KL (poza granicami planu) poprzez teren oznaczony informacyjnie na rysunku planu symbolem 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 4

Ustalenia dla terenów dróg publicznych

§14.

Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-D, 2KD-D, 3KD-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 14 m do 15,4 m,
      - droga 2KD-D - 10 m,
      - droga 3KD-D od 2,3 m do 4,9 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

§15.

Z dniem wejścia w życie niniejszego planu, na obszarze planu tracą moc obowiązującą ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy – obszar I uchwalonego uchwałą Nr LXI/984/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 27 października 2005 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 6 grudnia 2005 r. Nr 266, poz. 8713, zmienionego uchwałą Nr XII/174/07 Rady Gminy Raszyn z dnia 20 września 2007 r. w sprawie zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy – obszar I" uchwalonego uchwałą Nr XII/174/07 Rady Gminy Raszyn z dnia 20 września 2007 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 25 listopada 2007 r., Nr 241, poz. 6975 oraz uchwałą Nr XLI/451/13 Rady Gminy Raszyn z dnia 26 września 2013 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy – obszar I – rejon rzeki Raszynki, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 23 października 2013 r., poz. 10595 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.

§16.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

§17.

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