



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 9 kwietnia 2018 r.

Poz. 3601

UCHWAŁA NR L/466/2018 RADY GMINY RASZYN

z dnia 8 marca 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Łady w Gminie Raszyn – rejon ul. Długiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 z późn. zm¹⁾), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.²⁾) oraz uchwały Nr XXVIII/269/16 Rady Gminy Raszyn z dnia 4 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Łady w Gminie Raszyn – rejon ul. Długiej, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn przyjętego uchwałą Nr LX/590/14 Rady Gminy Raszyn z dnia 21 października 2014 r. Rada Gminy Raszyn uchwala, co następuje:

DZIAŁ I. Zakres regulacji planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Łady w Gminie Raszyn – rejon ul. Długiej, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem, obejmujący trzy obszary.

2. Granice obszarów oznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Granice te wyznaczają:

1) obszar 1:

- a) od północy – północne granice działek nr ew.: 75/3, 78, 80 i 82,
- b) od wschodu – wschodnia granica działki nr ew. 82,
- c) od południa – południowe granice działek nr ew.: 82, 80, 78 i 75/4,
- d) od zachodu – zachodnie granice działek nr ew.: 75/4 i 75/3;

2) obszar 2:

- a) od północy – północne granice działek nr ew.: 98 i 100,
- b) od wschodu – wschodnia granica działki nr ew. 100,
- c) od południa – południowa i zachodni fragment granicy działki nr ew. 100, a następne południowa granica działki nr ew. 98,
- d) od zachodu – zachodnia granica działki nr ew. 98;

¹⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 2232, z 2018 r. poz. 130

²⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 1566

3) obszar 3:

- a) od północy – północna granica działki nr ew. 68,
- b) od wschodu – wschodnia granica działki nr ew. 68,
- c) od południa – południowa granica działki nr ew. 68,
- d) od zachodu – zachodnia granica działki nr ew. 68.

§ 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.

§ 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.

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) **kwalifikacji terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) **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 nadwieszów 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;
- 3) **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;
- 4) **powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc do parkowania** – należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
- 5) **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;
- 6) **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;
- 7) **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;
- 8) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Raszyn dotyczącą zagospodarowania obszaru w granicach określonych w § 1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie 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, z wyłączeniem lokowania składowisk opału i odpadów, złomowisk oraz stacji paliw;

10) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług – oznaczony na rysunku planu symbolem **MW/U**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN-U**;
- 3) teren zieleni – oznaczony na rysunku planu symbolem **Z**;
- 4) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-L**.

2. Ustala się, że teren drogi publicznej klasy lokalnej **KD-L** przeznaczony jest do realizacji celów publicznych.

3. Określa się linie rozgraniczające terenu drogi publicznej klasy lokalnej **KD-L** 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 3.

2. Zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

3. Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej.

4. Zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakazuje się składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i krajobrazu

§ 8.1. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:

- 1) nakazuje się usytuowanie nowej zabudowy 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, 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 zabudowa możliwa po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego.

2. W zakresie wysokości obiektów budowlanych obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa lotniczego.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej.

Zasady uzbrojenia terenu

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

1) ustala się zaopatrzenie terenu, przeznaczonego w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowywanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:

- a) sieć wodociągową,
- b) sieci kanalizacji,
- c) sieć gazową,
- d) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
- e) zaopatrzenia w ciepło z dopuszczeniem stosowania rozwiązań indywidualnych,
- f) sieci telekomunikacyjne, telefoniczne;

2) w stosunku do urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej, ustala się:

- a) zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy, także w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem,
- b) dopuszczenie likwidacji z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,
- c) lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenach dróg,
- d) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej poza terenami dróg, w taki sposób, aby zminimalizować mogące wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu.

2. W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną, ustala się:

a) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo-gospodarczych i ochrony przeciwpożarowej z sieci wodociągowej w ul. Długiej (poza obszarem planu),
- 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 – w Falentach) w ul. Długiej (poza obszarem planu) – zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren nieutwardzony (do ziemi) w granicach działki budowlanej lub bezpośrednio do sieci kanalizacji deszczowej,
- zakazuje się odprowadzania wód opadowych, roztopowych, drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz na pasy drogowe,
- ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg do sieci kanalizacji deszczowej,

d) w zakresie zasilania w energię elektryczną:

- zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia, z istniejących stacji transformatorowych w obszarze planu lub poza obszarem planu,
- dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, aerotermalną lub geotermalną, o mocy nie przekraczającej 100 kW,

e) w zakresie zasilania w gaz przewodowy: zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o średnicy co najmniej 32 mm, zasilanej z gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy 400 mm (poza obszarem planu) ze stacji redukcyjno-pomiarowych I^o stopnia w Jankach lub Sękocinie Nowym,

f) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł wykorzystujących paliwa, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,

g) w zakresie zaopatrzenia w łącza telekomunikacyjne: obsługa w zakresie telekomunikacji z wykorzystaniem projektowanej i istniejącej sieci telekomunikacji przewodowej (poprzez jej sukcesywną rozbudowę w miarę potrzeb) i bezprzewodowej,

h) w zakresie gospodarki odpadami: ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu

Rozdział 1.

Ustalenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług MW/U

§ 11. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: usługi w formie wbudowanych lokali użytkowych;

2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i krajobrazu, ochrony środowiska i przyrody:

- a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 7,
- b) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ład przestrzennego i krajobrazu odpowiednio według § 8,
- c) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczony na rysunku planu teren MW/U do przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) funkcja usługowa w formie wbudowanych lokali użytkowych do 40% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
- b) usługi handlu detalicznego do 200 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 40% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,

c) budynki gospodarcze i garaże jako wbudowane, dobudowane lub wolno stojące,

d) ustala się:

- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 40% powierzchni działki budowlanej,
- minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 0,1,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 2,0,

e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 15 m,

f) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,

g) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°, dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci do 25°,

h) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 8 ust. 1,

i) dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy,

j) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów odpowiednio według § 8 ust. 2,

k) na działce budowlanej ustala się urządzenie miejsc do parkowania, sytuowanych na terenie lub w garażu, w ilości co najmniej:

- 1,5 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,
- 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy i co najmniej 3 miejsca do parkowania na sklep,

l) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić co najmniej 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 5;

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

a) ustala się:

- minimalną powierzchnię działki na 1500 m²,
- minimalną szerokość frontu działki na 25 m,
- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,

b) zasady ustalone w lit. a nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,

c) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

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

a) teren zdrenowany odpowiednio według § 9 ust. 1,

b) obowiązują ustalenia § 9 ust. 2,

c) zakazuje się realizacji składowisk opału i odpadów, złomowisk, obiektów handlu paliwami, w tym gazem płynnym oraz usług obsługi technicznej i napraw pojazdów.

6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną od drogi KD-L – ul. Długiej;

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 1%.

Rozdział 2.**Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MN-U**

§ 12. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN-U i 2MN-U ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, w tym usługi magazynowania,
- b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;

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

- a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 7,
- b) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu odpowiednio według § 8,
- c) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MN-U do przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolno stojących lub w zabudowie bliźniaczej,
- b) funkcja usługowa w formie budynków wolnostojących lub w formie lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
- c) realizację usług magazynowania dopuszcza się wyłącznie w wyniku zmiany sposobu użytkowania budynków gospodarczych istniejących na dzień uchwalenia planu,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku magazynowego, o którym mowa w lit. c nie może przekraczać 250 m² powierzchni zabudowy,
- e) budynki gospodarcze i garaże jako wbudowane, dobudowane lub wolno stojące,
- f) w zakresie usług:

- usługi handlu detalicznego w formie wbudowanego lokalu użytkowego do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
- usługi handlu detalicznego w budynkach wolno stojących do 150 m² powierzchni sprzedaży,

g) ustala się:

- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 50% powierzchni działki budowlanej,
- minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 0,1,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 0,9,

h) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m, w tym:

- maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i usługowych na 12 m,
- maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży na 8 m,

i) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,**j) dla budynków mieszkalnych ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°, dla budynków usługowych ustala się dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 0° do 45°, dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci do 25°,****k) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 8 ust. 1,**

- l) dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy,
- m) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów odpowiednio według § 8 ust. 2,
- n) na działce budowlanej ustala się urządzenie miejsc do parkowania, sytuowanych na terenie lub w garażu, w ilości co najmniej:
- 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,
 - 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy i co najmniej 3 miejsca do parkowania na sklep,
- o) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić co najmniej 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 5;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- a) ustala się:
- minimalną powierzchnię działki na 2000 m²,
 - minimalną szerokość frontu działki na 25 m,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
- b) zasady ustalone w lit. a nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,
- c) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**
- a) teren zdrenowany odpowiednio według § 9 ust. 1,
- b) obowiązują ustalenia § 9 ust. 2,
- c) zakazuje się realizacji składowisk opału i odpadów, złomowisk, obiektów handlu paliwami, w tym gazem płynnym oraz usług obsługi technicznej i napraw pojazdów;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną od ul. Długiej – 2KD-L i 3KD-L oraz częściowo poza obszarem 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 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 3.

Ustalenia dla terenu zieleni Z

§ 13. Dla terenu zieleni oznaczonego na rysunku planu symbolem **Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:**
- a) przeznaczenie podstawowe: zieleni,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: wody powierzchniowe, terenowe urządzenia rekreacji;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 7,
 - b) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 95% powierzchni działki budowlanej,
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 4,5 m,

- d) ustala się zakaz lokalizowania budynków;
- 3) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- a) ustala się:
- minimalną powierzchnię działki na 1500 m²,
 - minimalną szerokość frontu działki na 25 m,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
- b) zasady ustalone w lit. a nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,
- c) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 4) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:** teren zdrenowany odpowiednio według § 9 ust. 1;
- 5) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną od ul. Długiej (poza obszarem planu) przez teren 2MN-U;
- 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 4.

Ustalenia dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej KD-L

§ 14. Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **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, zieleni 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:
- 1KD-L – od 2,5 m do 3 m,
 - 2KD-L – od 0 m do 0,8 m,
 - 3KD-L – od 0 m do 0,8 m,
- b) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi lokalnej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
- c) dopuszcza się realizację drogi dla rowerów,
- d) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 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) teren zdrenowany odpowiednio według § 9 ust. 1;

- 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.

§ 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.

Przewodniczący Rady Gminy Raszyn

Dariusz Marcinkowski

MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI TERENÓW POŁOŻONYCH WE WSI ŁADY W GMINIE RASZYN – REJON UL. DŁUGIEJ

RYСУNEK PLANU

SKALA 1:1000

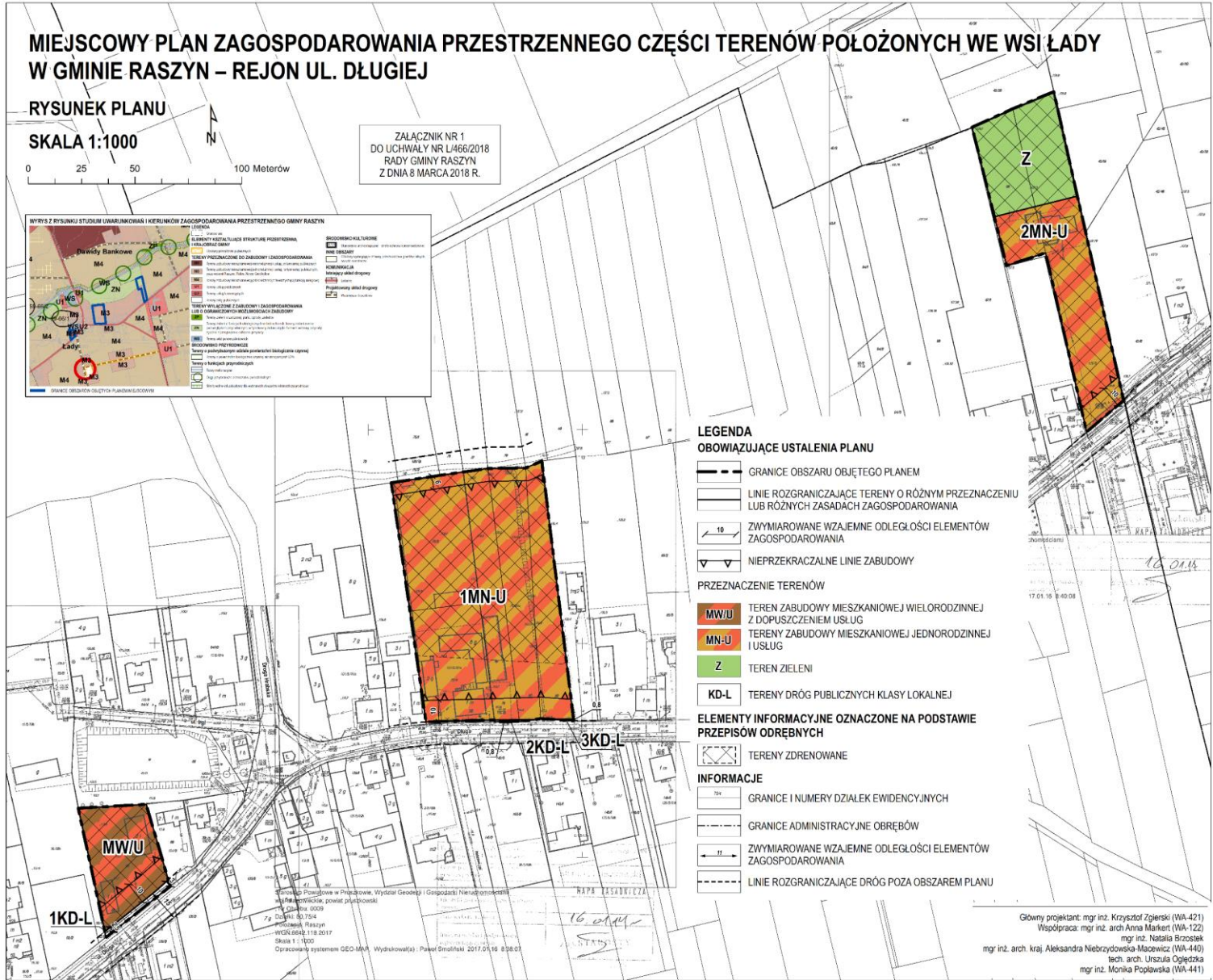
0 25 50 100 Meters

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR L486/2018
RADY GMINY RASZYN
Z DNIA 8 MARCA 2018 R.

WYRYS Z RYSUNKU STUDIUM UMIARUNKOWANIA I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RASZYN

LEGENDA

SYMBOLY KATASTRALNE STRUKTURY POSIEDZENIA	SYMBOLY KULTURNE
TERENY PRZEZNACZONE DO ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA	WIELKOSPACZKA
TERENY WYKAZANE Z ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA	WIELKOSPACZKA
TERENY WYKAZANE Z ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA	WIELKOSPACZKA



LEGENDA
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ZWYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MW/U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
- MN-U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
- Z TEREN ZIELENI
- KD-L TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ

ELEMENTY INFORMACYJNE OZNACZONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- TERENY ZDRENOWANE

INFORMACJE

- GRANICE I NUMERY DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
- GRANICE ADMINISTRACYJNE OBRĘBÓW
- ZWYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE DRÓG POZA OBSZAREM PLANU

Główny projektant: mgr inż. Krzysztof Zieliński (WA-421)
Współpraca: mgr inż. arch. Anna Markert (WA-122)
mgr inż. Natalia Brzostek
mgr inż. arch. kraj. Aleksandra Niebrzydowska-Macowicz (WA-440)
tech. arch. Urszula Ogędzka
mgr inż. Monika Popławska (WA-441)

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr L/466/2018
Rady Gminy Raszyn
z dnia 8 marca 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Łady w Gminie Raszyn – rejon ul. Długiej

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz w związku z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), Rada Gminy Raszyn stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Łady w Gminie Raszyn – rejon ul. Długiej był dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu.

Podczas pierwszego wyłożenia w dniach od 31 lipca 2017 r. do 1 września 2017 r. oraz w wyznaczonym terminie składania uwag tj. do dnia 15 września 2017 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

Podczas drugiego wyłożenia w dniach od 18 grudnia 2017 r. do 19 stycznia 2018 r. oraz w wyznaczonym terminie składania uwag tj. do dnia 2 lutego 2018 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Przewodniczący Rady Gminy Raszyn

Dariusz Marcinkowski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr L/466/2018

Rady Gminy Raszyn

z dnia 8 marca 2018 r.

Sposób realizacji, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Łady w Gminie Raszyn – rejon ul. Długiej

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca, 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Łady w Gminie Raszyn – rejon ul. Długiej.

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 z późn. zm.) - zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują inwestycje realizowane samodzielnie przez Gminę, zlokalizowane w obszarze planu lub poza nim w liniach rozgraniczających dróg gminnych.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy w odniesieniu do niniejszego planu to:

- 1) utrzymanie sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i budowa przyłączy do obiektów celu publicznego
- 2) przebudowa lub utrzymanie oświetlenia i zieleni znajdujących się na terenie objętym niniejszą uchwałą;
- 3) planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, o samorządzie gminnym, oraz przepisami w zakresie gospodarki komunalnej i ochrony środowiska,
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska Dz. U. z 2017 r. poz. 519 z późn. zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu,
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 220 z późn. zm.),
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej niewyszczególnionych w §2 odbywać się będzie na podstawie umów zainteresowanych stron.

§ 4. 1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077).

2. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała Rada Gminy w uchwale budżetowej.

3. Inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wieloletniej prognozie finansowej na lata 2014-2020.

§ 5. 1. Zadania z zakresu rozbudowy lub przebudowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 328 z późn. zm.), w oparciu o wieloletnie plany inwestycyjne.

2. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 220 z późn. zm.).

Przewodniczący Rady Gminy Raszyn

Dariusz Marcinkowski