DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 27 listopada 2024 r.

Poz. 11484

Podpisany przez:
Sławomir Ryszard Parys
Data: 2024-11-27 13:27:28

UCHWAŁA NR XI/62/2024
RADY GMINY RASZYN

z dnia 24 października 2024 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsiach Falenty i Puchały w Gminie Raszyn – rejon cmentarza parafialnego

DZIAŁ I.
Zakres regulacji planu

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsiach Falenty i Puchały w Gminie Raszyn – rejon cmentarza parafialnego, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem, obejmujący obszar, którego granice wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, a które przebiegają po:

1) od północy – północnych granicach działek ew. nr 213/2 (ul. Żwirowa) i 211/46 (ul. Centralna);

2) od wschodu – wschodniej granicy administracyjnej obrębu Puchały, dalej linią łączącą wierzchołek działki ew. nr 156/2 w obrębie Puchały z wierzchołkiem działki ew. nr 21/4 w obrębie Falenty, a następnie osi Alei Krakowskiej;

3) od południa – południowych granicach działki ew. nr 26 i 28 w obrębie Falenty;

4) od zachodu – zachodniej granicy administracyjnej obrębu Falenty.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;

4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisane w formie elektronicznej – załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) wymiary w metrach;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) lokalizacja rzędów drzew do zachowania;

6) granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;

7) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym.

3. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu elementy informacyjne planu oznaczone na podstawie przepisów odrębnych:

1) granice stref sanitarnych od cmentarza;

2) granice terenu zamkniętego;

3) granice stref ochronnych terenu zamkniętego;

4) granice obszaru wpisanego do rejestru zabytków;

5) granice rezerwatu przyrody;

6) granice otuliny rezerwatu przyrody;

7) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

8) drzewo pomnik przyrody.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. W planie określa się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasady kształtowania krajobrazu;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

7) 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;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;

13) granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2;

14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

15) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

16) granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;

17) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

18) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Nie określa się, ponieważ nie występują w obszarze planu:

1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

2) 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, zapewniającą naturalną retencję wód i naturalną wegetację roślin, 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 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.

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 jednorodzinnej wolnostojącej – oznaczony na rysunku planu symbolem **MNW**;

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług – oznaczony na rysunku planu symbolem **MNW-U**;

3) teren usług – oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;

4) teren usług lub produkcji – oznaczony na rysunku planu symbolem **U-P**;

5) teren drogi głównej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG**;

6) teren drogi lokalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;

7) teren drogi dojazdowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;

8) teren parkingu – oznaczony na rysunku planu symbolem **KOP**;

9) teren zieleni naturalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN**;

10) teren zieleni urządzonej – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;

11) teren cmentarza czynnego – oznaczony na rysunku planu symbolem **CC**.

2. Ustala się, że teren cmentarza czynnego CC, teren zieleni urządzonej ZP, teren drogi głównej KDG, tereny dróg lokalnych KDL, tereny dróg dojazdowych KDD, przeznaczone są do realizacji celów publicznych.

3. Określa się linie rozgraniczające terenu cmentarza czynnego CC, terenu zieleni urządzonej ZP, terenów dróg lokalnych KDL oraz terenów dróg dojazdowych KDD jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

4. Określa się linie rozgraniczające terenu drogi głównej KDG jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

5. Określa się linie rozgraniczające terenów 1U i 2U jako granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

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. Obszar objęty planem znajduje się częściowo w granicach rezerwatu przyrody „Stawy Raszyńskie” – obowiązują odpowiednio ustalenia, w szczególności nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

4. Obszar objęty planem znajduje się częściowo w otulinie rezerwatu przyrody „Stawy Raszyńskie” – obowiązują odpowiednio ustalenia przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

5. Wskazuje się drzewo ustanowione jako pomnik przyrody, wobec którego przyjmuje się warunki ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się ochronę wskazanych na rysunku planu istniejących rzędów drzew polegającą na obowiązku ich zachowania i uzupełniania.

7. 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.

8. 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 oraz odpadów.

9. Ustala się nakaz zastosowania odpowiednich rozwiązań technicznych, melioracyjnych i hydrologicznych mających na celu zapewnienie prawidłowego kształtowania stosunków wodnych w szczególności w odniesieniu do obszaru objętego powiększeniem cmentarza.

10. Ustala się nakaz zastosowania odpowiednich rozwiązań technicznych mających na celu przygotowanie terenu przeznaczonego na powiększenie istniejącego cmentarza w dostosowaniu do przepisów odrębnych.

11. Pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczony na rysunku planu:

1) tereny MNW do przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) tereny MNW-U do przeznaczonych pod tereny mieszkaniowo-usługowe.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, szczegółowe zasady kształtowania zabudowy, sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów

§ 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) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi 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 nieprzekraczalną linią zabudowy). W przypadku wymiany budynków należy uwzględniać nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu, dopuszczając jej remonty i przebudowę przy zachowaniu parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenu.

3. Kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:

1) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej: nakazuje się stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, szarego, beżowego, kremowego oraz dachów spośród kolorów: grafitowego, brązowego, i czerwonego; dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych kolorów i przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku nie przekraczających 10% powierzchni danej elewacji;

2) ustalenia pkt 1 nie dotyczą materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia.

4. Ustala się utrzymanie skali i struktury zainwestowania w dostosowaniu do krajobrazu terenów okolicznych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

5. Ustala się harmonijne kształtowanie nowej architektury, z uwzględnieniem formy i skali obiektów, kolorystyki oraz materiałów budowlanych zgodnie z ustaleniami planu.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 9. 1. Oznacza się na rysunku planu granice obszaru wpisanego do rejestru zabytków „cmentarza rzymsko-katolickiego wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 28.12.1988 r. wraz z kaplicami, nagrobkami, płytami, krzyżami, z kwaterą poległych w latach 1939-1945 i mogiłą braci Kąckich, z drzewostanem - w granicach ogrodzenia starej części cmentarza oraz mogiłą Węgrów - uczestników Powstania Warszawskiego - usytuowaną w nowej części cmentarza”. W granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego nr ew. 58-65/6 w formie strefy ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – na terenie położonym w granicach strefy obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczące postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

3. Ustala się zachowanie i ochronę kapliczek oznaczonych na rysunku planu, dopuszcza się przesunięcie kapliczki jednak nie więcej niż 10 m od obecnej lokalizacji.

Rozdział 5.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. 1. Ustala się, że teren zieleni urządzonej ZP jest obszarem przestrzeni publicznej.

2. Na obszarze przestrzeni publicznej:

1) ustala się zachowanie terenu ZP jako ogólnodostępnego;

2) ustala się stosowanie rozwiązań zapewniających dostępność terenu dla osób ze szczególnymi potrzebami;

3) ustala się lokalizację miejsc skupiających użytkowników przestrzeni publicznej;

4) dopuszcza się lokalizację ogólnodostępnych, niekubaturowych urządzeń sportu i rekreacji.

Rozdział 6.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 11. 1. Oznacza się na rysunku planu granice stref ochronnych od cmentarza, w odległości 50 m i 150 m od granicy cmentarza, w których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu wymagań dla cmentarzy.

2. Oznacza się na rysunku planu granice terenu zamkniętego.

3. Oznacza się na rysunku planu granice stref ochronnych do terenu zamkniętego w odległości 50 m i 150 m, w których obowiązują:

1) w pasie terenu o szerokości 50 m od terenu zamkniętego ustala się zakaz zabudowy stałej i tymczasowej, organizowania ośrodków wczasowych, obozowisk, kempingów itp.;

2) w pasie terenu o szerokości 150 m ustala się ograniczenia w lokalizacji zabudowy mogącej kolidować z terenem zamkniętym, w szczególności zakazuje się wznoszenia zabudowy o wysokości przekraczającej 12 m.

4. Cały obszar planu znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego, w której ustala zakaz lokalizacji budownictwa wysokiego i przemysłowego, wysokonapięciowych linii elektroenergetycznych, kominów, wież, masztów telefonii komórkowej, pracujących stacji (urządzeń) radiolokacyjnych, stacji zakłóceń o mocy w impulsie powyżej 250 kW, których wysokość lub oddziaływanie może ograniczyć możliwości bojowe obiektu zlokalizowanego w granicach terenu zamkniętego.

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

6. Zakazuje się na terenie całego obszaru planu realizacji składowisk opału, gromadzenia, składowania i przetwarzania odpadów, złomowisk, obiektów handlu paliwami, w tym gazem płynnym.

Rozdział 7.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej.Zasady uzbrojenia terenu

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

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

a) sieć wodociągową,

b) sieci kanalizacji,

c) sieć gazową,

d) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,

e) zaopatrzenia w ciepło z dopuszczeniem stosowania rozwiązań indywidualnych,

f) sieci telekomunikacyjne, telefoniczne;

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

a) zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy, także w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem,

b) dopuszczenie likwidacji z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,

c) lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenach dróg,

d) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej poza terenami dróg, w taki sposób, aby zminimalizować mogące wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu.

2. W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną, ustala się:

a) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i na cele przeciwpożarowe z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm,

- dopuszcza się lokalizację indywidualnych studni i źródeł służących do zaopatrzenia w wodę do celów bytowych i gospodarczych z uwzględnieniem przepisów odrębnych dla cmentarzy i stref ochronnych od cmentarza, w tym w szczególności zakazuje się lokalizacji indywidualnych studni i źródeł w strefie 150 m od granicy cmentarza,

- obowiązuje nakaz uwzględnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnym z dopuszczeniem stosowania zbiorników przeciwpożarowych,

b) w zakresie odprowadzenia ścieków:

- ustala się odprowadzenie ścieków z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji sanitarnej, przewodami o średnicy nie mniejszej niż 63 mm dla kanalizacji ciśnieniowej i 150 mm dla kanalizacji grawitacyjnej, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni w Falentach poza obszarem planu,
- do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków poza obszarem planu;
- dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo tłocznych (pompowni),

c) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- na obszarze położonym w granicach otuliny rezerwatu przyrody „Stawy Raszyńskie” ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren nieutwardzony (do ziemi) w granicach działki budowlanej oraz zachowanie ich naturalnego spływu, a także obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych wprowadzanych do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi,
- poza obszarem położonym w granicach otuliny rezerwatu przyrody „Stawy Raszyńskie” ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren nieutwardzony (do ziemi) w granicach działki budowlanej, a także obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych wprowadzanych do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi,, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej; dopuszcza się budowę systemów magazynowania wody opadowej na działkach budowlanych w celu wykorzystania jej do celów gospodarczych, w tym podlewania,
- zakazuje się odprowadzania wód opadowych, roztopowych, drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz na pasy drogowe,
- ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg do sieci kanalizacji deszczowej,

d) w zakresie zasilania w energię elektryczną:

- zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia, z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych w obszarze planu lub poza obszarem planu,
- dopuszcza się na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowanie generatorów prądu, urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego zgodnie z przepisami odrębnymi 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 ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej przewodami o średnicy co najmniej 32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych źródeł, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,

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

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

DZIAŁ III.
Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu

§ 13. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNW** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu**: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) **przeznaczenie uzupełniające**: drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;

3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolnostojących,

b) na działce budowlanej ustala się usytuowanie jednego budynku mieszkalnego,

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 wolnostojące,

f) ustala się:

- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej na 50%,
- minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 0,01,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 0,6,

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) ustala się dachy o nachyleniu od 12° do 45°, dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy o nachyleniu do 25°,

i) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych -1000 m^2,

j) 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,

k) 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,

b) ustala się minimalną szerokość frontu działki na 20 m,

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) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

a) ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną z dróg 1KDD i 2KDD,

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) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;

7) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** określa się stawkę procentową w wysokości 15%.

§ 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-U, 2MNW-U** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu**:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) usługi, z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dla cmentarzy i stref ochronnych od cmentarza;

2) **przeznaczenie uzupełniające**: drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;

3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolnostojących,

b) na działce budowlanej ustala się usytuowanie jednego budynku mieszkalnego,

c) zabudowa usługowa w formie wolnostojącej lub zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszczona jest lokalizacja funkcji usługowej w formie lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,

d) ustala się maksymalną powierzchnię sprzedaży:

- dla wbudowanych usług handlu do 150 m^2,

- dla usług handlu w oddzielnych budynkach do 300 m^2,

e) budynki gospodarcze i garaże jako wbudowane, dobudowane lub wolnostojące,

f) ustala się:

- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej na 40%,

- minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 0,01,

- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 0,7,

g) 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 6,5 m,

h) ustala się dachy o nachyleniu od 0° do 45°, dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy o nachyleniu do 25°,

i) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000 m^2,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w oddzielnych budynkach – 2000 m^2,

- dla zabudowy usługowej – 2000 m^2,

j) 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,

k) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić co najmniej:

- 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15,

- 2 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 15;

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

a) ustala się minimalną powierzchnię działki na:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000 m^2,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w oddzielnych budynkach – 2000 m^2,

- dla zabudowy usługowej – 2000 m^2,

b) ustala się minimalną szerokość frontu działki na 20 m,

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) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

a) ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną z dróg 1KDD i 2KDD,

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) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;

7) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** określa się stawkę procentową w wysokości 15%.

§ 15. Dla terenów usług oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 3U** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu**: usługi, w tym usługi handlu wielkopowierzchniowego, z wyłączeniem usług zdrowia i pomocy społecznej, usług edukacji i usług magazynowania, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych dla cmentarzy i stref ochronnych od cmentarza;

2) **przeznaczenie uzupełniające**: drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;

3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej:

- dla terenu **1U** - 60%,

- dla terenu **2U** - 40%,

- dla terenu **3U** - 40%,

b) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 0,01,

c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:

- dla terenu **1U** – 0,6,

- dla terenu **2U** – 2,0,

- dla terenu **3U** – 1,2,

d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- na terenie **1U** na 12 m,

- na terenie **2U** na 20 m,

- na terenie **3U** na 12 m,

e) ustala się dachy o nachyleniu od 0° do 25°,

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

- dla usług biuro i administracji – 15 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,
- dla usług handlu detalicznego – 40 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,
- dla usług handlu hurtowego i ekspozycyjnego – 10 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,
- dla pozostałych usług – 30 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy i co najmniej 3 miejsca do parkowania na sklep,

g) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić co najmniej:

- 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15,
- 2 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16-40,
- 3 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41-100,
- 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;

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

a) ustala się minimalną powierzchnię działki na 1500 m^2,

b) ustala się minimalną szerokość frontu działki na 20 m,

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) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

a) ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną z dróg KDG i ul. Sokołowskiej – 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.

6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu,

7) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** określa się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 16. Dla terenów usług lub produkcji oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U-P i 2U-P** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu**:

a) usługi, z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, usług zdrowia i pomocy społecznej, oraz usług edukacji, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dla cmentarzy i stref ochronnych od cmentarza,

b) produkcja z wyłączeniem zakładów chemicznych;

2) **przeznaczenie uzupełniające**: drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna,

3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) ustala się maksymalną powierzchnię sprzedaży dla usług handlu do 500 m^2,

b) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 20%,

c) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 0,01,

d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 1,0,

e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- na terenie **1U-P** na 15 m,

- na terenie **2U-P** na 12 m,

f) ustala się dachy o nachyleniu od 0° do 25°,

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

- dla usług biuro i administracji – 15 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,

- dla usług handlu detalicznego – 40 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,

- dla usług handlu hurtowego i ekspozycyjnego – 10 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,

- dla pozostałych usług – 30 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy i co najmniej 3 miejsca do parkowania na sklep,

- dla magazynów – 5 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,

- dla obiektów produkcyjnych – 25 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,

h) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić co najmniej:

- 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15,

- 2 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16-40,

- 3 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41-100,

- 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;

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

a) ustala się minimalną powierzchnię działki na 2000 m^2,

b) ustala się minimalną szerokość frontu działki na 20 m,

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) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

a) ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną z dróg 1KDL i 1KDD,

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) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;

7) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** określa się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 17. Dla terenu drogi głównej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDG** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu**: droga publiczna klasy głównej;

2) **przeznaczenie uzupełniające**: chodniki, rowy odwadniające, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;

3) **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 od 16,4 m do 20,6 m zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi klasy głównej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,

c) dopuszcza się budowę, przebudowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;

4) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**określa się stawkę procentową w wysokości 1%.

§ 18. Dla terenów dróg lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu**: droga publiczna klasy lokalnej;

2) **przeznaczenie uzupełniające**: parkingi, chodniki, rowy odwadniające, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;

3) **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 1KDL – 15 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,

- droga 2KDL od 12 m do 18,1 m,

b) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi klasy lokalnej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,

c) dopuszcza się budowę, przebudowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;

4) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**określa się stawkę procentową w wysokości 1%.

§ 19. Dla terenów dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu**: droga publiczna klasy dojazdowej;

2) **przeznaczenie uzupełniające**: parkingi, chodniki, rowy odwadniające, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;

3) **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 1KDD od 6,3 m do 9 m,

- droga 2KDD od 7,4 m do 13 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,

b) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,

c) dopuszcza się budowę, przebudowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;

4) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**określa się stawkę procentową w wysokości 1%.

§ 20. Dla terenów parkingu oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KOP i 2KOP** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu**: parking;

2) **przeznaczenie uzupełniające**: drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, domy pogrzebowe, usługi administracji, usługi handlu związane z cmentarzem z uwzględnieniem przepisów odrębnych dla cmentarzy i stref ochronnych od cmentarza;

3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) ustala się maksymalną powierzchnię sprzedaży dla usług handlu do 100 m^2,

b) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 25%,

c) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 0,001,

d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 0,2,

e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 6 m,

f) ustala się dachy o nachyleniu od 0° do 25°,

g) na działce budowlanej ustala się urządzenie miejsc do parkowania w ilości co najmniej 30 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej usług,

h) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić co najmniej:

- 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15,
- 2 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16-40,
- 3 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41-100,
- 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;

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

a) ustala się minimalną powierzchnię działki na 2000 m^2,

b) ustala się minimalną szerokość frontu działki na 20 m,

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) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

a) ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną z drogi 1KDL,

b) dopuszcza się dostęp do działek budowlanych poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu o minimalnej szerokości 6 m.

6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;

7) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** określa się stawkę procentową w wysokości 15%.

§ 21. Dla terenu zieleni naturalnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZN** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu**: zieleń naturalna;

2) **przeznaczenie uzupełniające**: łąki i pastwiska;

3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 100%;

4) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną z dróg 2KDL, 2KDD;

5) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;

6) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** określa się stawkę procentową w wysokości 1%.

§ 22. Dla terenu zieleni naturalnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **2ZN** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu**: zieleń naturalna;

2) **przeznaczenie uzupełniające**: gruntowe budowle rekreacyjne - ścieżki spacerowe i rowerowe, boiska trawiaste, infrastruktura techniczna, drogi eksploatacyjne;

3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 95%;

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

a) ustala się minimalną powierzchnię działki na 2000 m^2,

b) ustala się minimalną szerokość frontu działki na 20 m,

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,

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

5) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną z dróg 2KDL;

6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;

7) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** określa się stawkę procentową w wysokości 1%.

§ 23. Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu**: zieleń urządzona;

2) **przeznaczenie uzupełniające**: budowle sportowe, rekreacyjne i kultu religijnego, infrastruktura techniczna;

3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 50%,

b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 5 m,

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

a) ustala się minimalną powierzchnię działki na 100 m^2,

b) ustala się minimalną szerokość frontu działki na 10 m,

c) ustala się kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,

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

5) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną z drogi 2KDD;

6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;

7) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** określa się stawkę procentową w wysokości 1%.

§ 24. Dla terenów cmentarza czynnego oznaczonych na rysunku planu symbolami **1CC, 2CC** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu**: cmentarz;

2) **przeznaczenie uzupełniające**: parkingi, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, domy pogrzebowe, usługi administracji, usługi handlu związane z cmentarzem z uwzględnieniem przepisów odrębnych dla cmentarzy i stref ochronnych od cmentarza;

3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) ustala się maksymalną powierzchnię sprzedaży dla usług handlu do 20 m^2,

b) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 20%,

c) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 0,001,

d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 0,1,

e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 6 m,

f) ustala się dachy o nachyleniu od 0° do 25°,

g) z zastrzeżeniem lit. i na działce budowlanej ustala się urządzenie miejsc do parkowania w ilości co najmniej:

- dla cmentarza 10 miejsc do parkowania na 1 ha powierzchni cmentarza,

- dla usług 30 miejsc do parkowania na 1000 m2 powierzchni użytkowej usług,

h) dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania z miejscami zlokalizowanymi w terenach 1KOP, 2KOP i 1KDL,

i) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić co najmniej:

- 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15,

- 2 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16-40,

- 3 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41-100,

- 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;

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

a) ustala się minimalną powierzchnię działki na 1000 m^2,

b) ustala się minimalną szerokość frontu działki na 10 m,

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) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

a) ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną z drogi 1KDL oraz z drogi 2KDL poprzez teren 2KOP,

b) dopuszcza się dostęp do działek budowlanych poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu o minimalnej szerokości 6 m.

6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;

7) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** określa się stawkę procentową w wysokości 1%.

DZIAŁ IV.
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 25. Z dniem wejścia w życie niniejszego planu, na obszarze planu tracą moc obowiązującą ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Falenty w Gminie Raszyn – rejon ul. Sokołowskiej przyjętego uchwałą Nr XVII/170/15 Rady Gminy Raszyn z dnia 28 grudnia 2015 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 26.02.2016 r. poz. 1947.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

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

Przewodniczący Rady Gminy Raszyn

Jarosław Aranowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI TERENÓW POŁOŻONYCH WE WSIACH FALENTY I PUCHAŁY W GMINIE RASZYN – REJON CMENTARZA PARAFIALNEGO

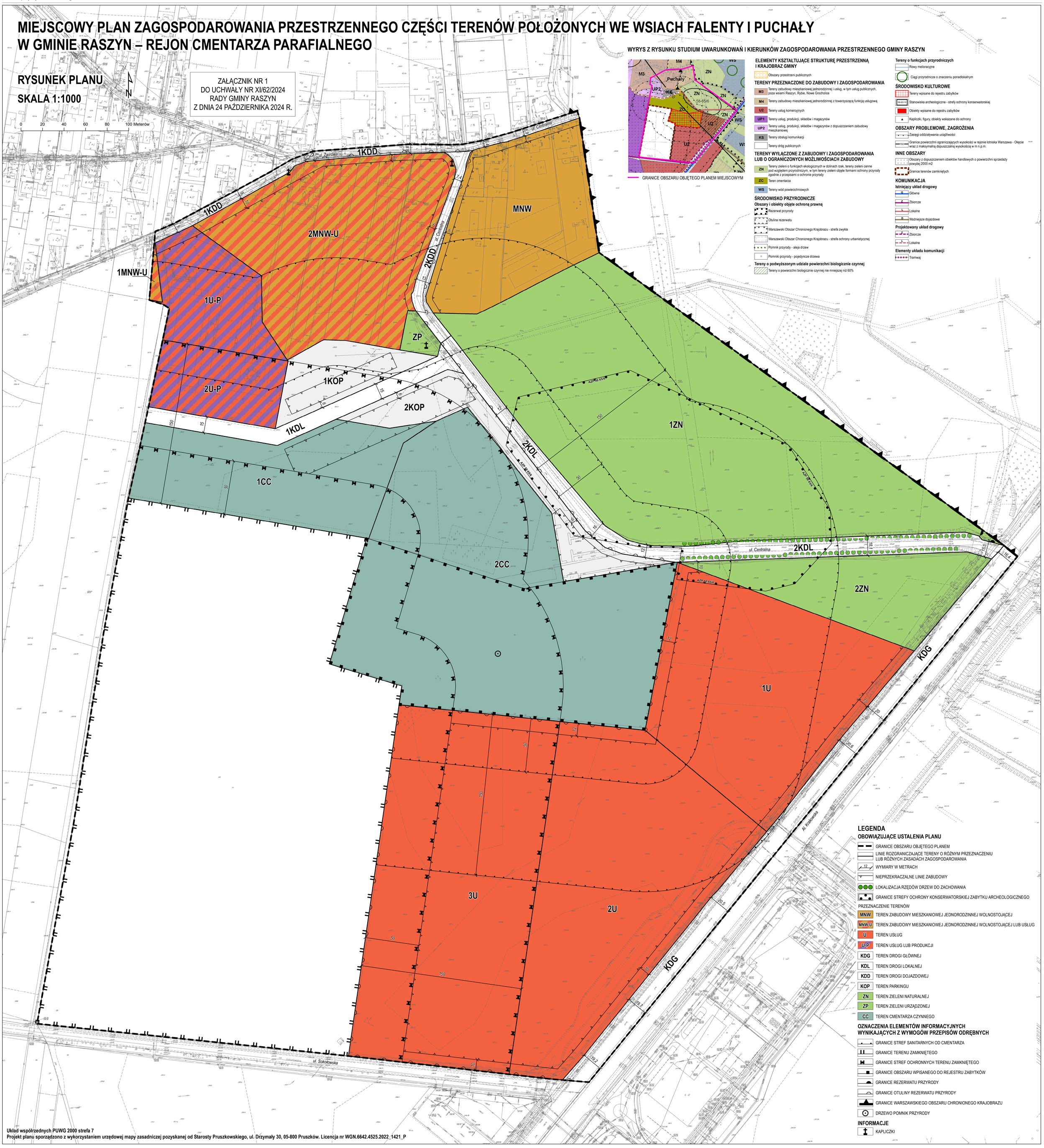
RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

N

0 20 40 60 80 100 Meterów

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XI/62/2024
RADY GMINY RASZYN
Z DNIA 24 PAŹDZIERNIKA 2024 R.



Układ współrzędnych PUWG 2000 strefa 7
Projekt planu sporządzono z wykorzystaniem urzędowej mapy zasadniczej pozyskanej od Starosty Pruszkowskiego, ul. Drzymały 30, 05-800 Pruszków. Licencja nr WGN.6642.4525.2022_1421_P

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XI/62/2024
Rady Gminy Raszyn
z dnia 24 października 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsiach Falenty i Puchały w Gminie Raszyn – rejon cmentarza parafialnego

Projekt planu był trzykrotnie wyłożony do publicznego wglądu w okresie od dnia 18 stycznia 2024 r. do dnia 16 lutego 2024 r., od dnia 11 kwietnia 2024 do dnia 15 maja 2024 r. oraz od dnia 18 lipca 2024 r. do dnia 19 sierpnia 2024 r.

W wyznaczonym terminie składania uwag tj. czyli odpowiednio do dnia 1 marca 2024 r., 29 maja 2024 r. oraz 2 września 2024 r. wpłynęły łącznie 3 uwagi. Wójt Gminy Raszyn nie uwzględnił jednej z uwag w części, a dwie odrzucił w całości.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w zakresie uwag nieuwzględnionych Rada Gminy Raszyn postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko, imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Raszyn		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Raszyn	
						Uwzględnione	Nieuwzględ-nione	Uwzględnione	Nieuwzględ-nione
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	01.03.2024 r.	**osoba fizyczna**	**j.n.**	dz. ew. nr 151, 152/2 i 153/2 Puchały	**2MN-U (obecnie 2MNW-U)**				
		Treść uwagi: 1. Uwaga w zakresie ustalenia w §14 pkt 3 lit. i (dla terenów MN-U) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych na 1000 m2 (zamiast 2000 m2). 2. Uwaga w zakresie ustalenia w §14 pkt 4 lit. a (dla terenów MN-U) minimalnej powierzchni działki mogącej powstać w wyniku procedury scalenia i podziału nieruchomości na 1000 m2 (zamiast 2000 m2). 3. Uwaga w zakresie zmiany w §14 pkt 7 (dla terenów MN-U) stawki procentowej służącej do ustalenia opłaty planistycznej z 15% na 1%					**1+** **2+** **3+**		**1+** **2+** **3+**

		analogicznie do terenu cmentarza. 4. Uwaga w zakresie dodania do §20 punktu dotyczącego zobowiązania inwestora w przypadku realizacji inwestycji lub utwardzenia terenu oznaczonego w projekcie planu jako 1KOP do wykonania ogrodzenia oddzielającego ten teren od obszaru 2MN-U, w celu ograniczenia oddziaływania cmentarza oraz infrastruktury mu towarzyszącej na zamieszkałe grunty sąsiednie.					**4+**		**4+**
		Uzasadnienie: 1. Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie minimalnej powierzchni działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uwaga częściowo nieuwzględniona w zakresie minimalnej powierzchni działek dla zabudowy usługowej oraz dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w oddzielnych budynkach. Zmniejszenie minimalnej powierzchni działek na terenach oznaczonych symbolem MN-U z 2000 m2 na 1000 m2 dla zabudowy usługowej oraz dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w oddzielnych budynkach jest niezgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn. 2. Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie minimalnej powierzchni działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uwaga częściowo nieuwzględniona w zakresie minimalnej powierzchni działek dla zabudowy usługowej oraz dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w oddzielnych budynkach. Zmniejszenie minimalnej powierzchni działek na terenach oznaczonych symbolem MN-U z 2000 m2 na 1000 m2 dla zabudowy usługowej oraz dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w oddzielnych budynkach jest niezgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn. 3. Opłata tzw. „renty planistycznej” jest dochodem własnym gminy. 15% stawka procentowa nawiązuje do wskaźnika wyznaczonego na terenach o tym przeznaczeniu w innych mpzp w Gminie Raszyn. Do obliczenia wysokości opłaty konieczne będzie indywidualne oszacowanie w jakim stopniu wzrost wartości nieruchomości pomiędzy dniem wejścia w życie miejscowego planu, a dniem sprzedaży nieruchomości wynikał właśnie z tego planu (z uwzględnieniem różnicy w sposobie obliczana wzrostu wartości dla nieruchomości objętych miejscowym planem sprzed 1995 r.). 4. Kwestię realizacji ogrodzeń reguluje tzw. „uchwała krajobrazowa”. Plan miejscowy nie może regulować kwestii, które zostały zarezerwowane dla innych aktów prawa.							
2	29.05.2024 r.	**osoba fizyczna**	**j.n.**	dz. ew. nr 151, 152/2 i 153/2 Puchały	**2MNW-U**				
		Treść uwagi: 1. (…) 2. Uwaga w zakresie ustalenia w §14 pkt 3 lit. i (dla terenów MNW-U) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych na 1000 m2 (zamiast 2000 m2). 3. Uwaga w zakresie ustalenia w §14 pkt 4 lit. a (dla terenów MNW-U)					**2+** **3+**		**2+** **3+**

		minimalnej powierzchni działki mogącej powstać w wyniku procedury scalenia i podziału nieruchomości na 1000 m2 (zamiast 2000 m2). 4. Uwaga w zakresie zmiany w §14 pkt 7 (dla terenów MNW-U) stawki procentowej służącej do ustalenia opłaty planistycznej z 15% na 5% z uwagi na fakt, że teren potencjalnego cmentarza objęty jest w projekcie uchwały stawką 1% oraz z uwagi na strefę sanitarną wokół planowanego cmentarza.				**4+**		**4+**
		Uzasadnienie: 1. Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie minimalnej powierzchni działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uwaga częściowo nieuwzględniona w zakresie minimalnej powierzchni działek dla zabudowy usługowej oraz dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w oddzielnych budynkach. Zmniejszenie minimalnej powierzchni działek na terenach oznaczonych symbolem MN-U z 2000 m2 na 1000 m2 dla zabudowy usługowej oraz dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w oddzielnych budynkach jest niezgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn. 2. j.w. 3. Opłata tzw. „renty planistycznej” jest dochodem własnym gminy. 15% stawka procentowa nawiązuje do wskaźnika wyznaczonego na terenach o tym przeznaczeniu w innych mpzp w Gminie Raszyn. Do obliczenia wysokości opłaty konieczne będzie indywidualne oszacowanie w jakim stopniu wzrost wartości nieruchomości pomiędzy dniem wejścia w życie miejscowego planu, a dniem sprzedaży nieruchomości wynikał właśnie z tego planu (z uwzględnieniem różnicy w sposobie obliczana wzrostu wartości dla nieruchomości objętych miejscowym planem sprzed 1995 r.).						
3	30.08.2024 r.	**osoba fizyczna**	**j.n.**	dz. ew. nr 153/5 Puchały	**2MNW-U**			
		Treść uwagi: 1. Objęcie m.in. dz. ew. nr 153/5 strefą ochronną wokół cmentarza jest niezasadne. Rozwój cmentarza powinien być planowany w kierunku ul. Sokołowskiej i Al. Krakowskiej. 2. Określenie minimalnej powierzchni działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na 2000 m2 jest niezasadne					**1+** **2+**		**1+** **2+**
		Uzasadnienie: 1. Powiększenie cmentarza w stronę północną jest zgodne zarówno z wnioskiem kurii metropolitalnej, jak również z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gmina Raszyn. 2. Uwaga bezprzedmiotowa dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.						

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XI/62/2024
Rady Gminy Raszyn
z dnia 24 października 2024 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 wsiach Falenty i Puchały w Gminie Raszyn – rejon cmentarza parafialnego

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca, 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) 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 wsiach Falenty i Puchały w Gminie Raszyn – rejon cmentarza parafialnego.

§ 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 609 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 rozgraniczającymi 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 postępem 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 tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 54 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. (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 266 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 z późn. zm.).

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

3. Inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wieloletniej prognozie finansowej na lata 2020-2030.

§ 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. (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 757), 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. (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 266 z późn. zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XI/62/2024

Rady Gminy Raszyn

z dnia 24 października 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę