

UCHWAŁA NR
RADY GMINY RASZYN
z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów
położonych we wsi Jaworowa w Gminie Raszyn - rejon po południowej stronie ul.
Warszawskiej - Obszar I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXXIII/273/2020 Rady Gminy Raszyn z dnia 29 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Jaworowa w Gminie Raszyn - rejon po południowej stronie ul. Warszawskiej - Obszar I, po stwierdzeniu że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn, zatwierdzonego uchwałą Nr LX/590/14 Rady Gminy Raszyn z dnia 21 października 2014 r. uchwała się co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Jaworowa w Gminie Raszyn - rejon po południowej stronie ul. Warszawskiej - Obszar I, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy - oś istniejącej ul. Warszawskiej;
- 2) od wschodu - osie istniejących ul. Warszawskiej i ul. Narożnej;
- 3) od południa - południowa granica administracyjna obrębu Jaworowa;
- 4) od zachodu - zachodnie granice działek nr ew.: 585/2, 502/7, 853, 852, 851, 850, 849 i 502/1.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 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, w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
 - 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, urządzenia i użytkowania terenów;
 - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.
 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) istniejące rowy melioracyjne do przykrycia lub likwidacji w celu skanalizowania;
 - 5) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV do zamiany na sieci kablowe;
 - 6) symbole cyfrowo - literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi,
 - 7) granice terenów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefy zwykłej;
 - b) granice zabytku archeologicznego.
 4. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych Nr 215 „Subniecka Warszawska” i Nr GZWP 2151 Subniecka Warszawska (część centralna).
 5. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że nie występuje potrzeba ich ustalenia, w szczególności dotyczy to:
 - 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn;
 - 3) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak wyznaczenia ich w granicach planu;
 - 4) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania w granicach planu obiektów podlegających ochronie w tym zakresie.
- § 4.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Raszyn;
 - 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne będące przedmiotem uchwały;

- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz pozostałymi przepisami;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym określającym przeznaczenie terenu;
- 5) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 8) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które jest niezbędne dla funkcjonowania przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego lub będące do nich dodatkiem, w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 9) usługach – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie produkcja przemysłowa dóbr materialnych;
- 10) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie ścian zewnętrznych budynków do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków: okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, ganków, przedsionków, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 metry;
- 11) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połąci do 12°.

Rozdział 2

Przeznaczenia terenów w planie

§ 5. Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole podstawowego przeznaczenia terenu oznaczają:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 3) ZN – teren zieleni nieurządzonej;
- 4) WS – tereny wód powierzchniowych;
- 5) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 6) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.
- 7) KDW – teren drogi wewnętrznej.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków realizowanych zgodnie z przeznaczeniem.

2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy położonej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą od której te linie wyznaczono, z prawem do przebudowy i nadbudowy, pod warunkiem nie przybliżania zabudowy do linii rozgraniczających.
3. Ustala się, że linie, o których mowa w ust.1 nie dotyczą urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 7. Na całym obszarze planu ustala się:

- 1) zakaz stosowania pokryć dachowych i ścian w kolorach intensywnie jaskrawych;
- 2) zachowanie istniejącej zabudowy w poszczególnych terenach, z prawem do przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, przy czym dla istniejącej zabudowy, położonej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą należy uwzględnić ustalenia § 6 ust. 2;
- 3) nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania zagospodarowania terenów związanych z komunikacją drogową, transportem zbiorowym, parkingami oraz komunikacją pieszą i rowerową.
- 4) obszar planu znajduje się w granicach terenów zdrenowanych;
- 5) w granicach terenów, o których mowa w pkt. 4, obowiązuje nakaz przebudowy lub likwidacji urządzeń drenarskich zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery:
 - a) nakaz ogrzewania budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,
 - b) nakaz stosowania, w ogrzewaniu budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) kwalifikacja w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku terenów faktycznie zagospodarowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) MNU – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych.

§ 9. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 58-66/26), w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu. Postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

Rozdział 6

Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów.

§ 10. 1. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu, granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefy zwykłej.

2. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów obowiązujących rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących ten Obszar do życia, z uwzględnieniem innych ustaleń planu.

3. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych Nr GZWP Nr 215 „Subniecka Warszawska” i Nr GZWP 2151 Subniecka Warszawska (część centralna).
4. Dla obszarów, o których mowa w ust. 3 obowiązują przepisy odrębne dotyczące ich czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tych obszarów, w tym nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 11. 1. Ustala się, z zastrzeżeniem ust. 3, minimalną powierzchnię działki na terenach oznaczonych symbolem:

- 1) 1MN, 2MN, 3MN:
 - a) 500 m² dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w formie bliźniaczej z jednym lokalem mieszkalnym,
 - b) 750 m² dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w formie bliźniaczej z dwoma lokalami mieszkalnymi,
 - c) 1000 m² dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w formie wolno stojącej;
 - 2) 1MNU, 2MNU – 2000 m².
2. Ustala się, z zastrzeżeniem ust. 3, minimalny front działki na terenach oznaczonych symbolem:
 - 1) 1MN, 2MN, 3MN:
 - a) 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej,
 - b) 18 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej;
 - 2) 1MNU, 2MNU – 18 m.
 3. Ustala się, że zasady ustalone w ust. 1 i ust. 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod systemy komunikacji i infrastruktury technicznej.
 4. Ustala się, że kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70° do 110°.

Rozdział 8

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

§ 12. 1. Wskazuje się, że obszar planu położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska im. Fryderyka Chopina w Warszawie, określonych w dokumentacji rejestracyjnej lotniska i znajduje się w całości w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość przeszkód 150 m n.p.m.

2. W zasięgu powierzchni, o których mowa w ust. 1, obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych, w tym nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ponad wskazane wysokości w m n.p.m., obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych.
3. Na obszarze objętym planem, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dla lotniska im. Fryderyka Chopina w Warszawie, zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.

4. W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia wynikające, z położenia obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
5. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu istniejące rowy melioracyjne do przykrycia lub likwidacji w celu skanalizowania.
6. Dla rowów określonych w ust. 5 dopuszcza się ich przykrycia lub likwidację, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych, z zakresu Prawa Wodnego, przy czym skanalizowanie rowów jest możliwe pod warunkiem zachowania ciągłości sieci melioracyjnej na terenach sąsiadujących z planem.
7. Wskazuje się, oznaczoną na rysunku planu, napowietrzną linię elektroenergetyczną 15 kV, do zamiany na sieci kablowe, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych oraz zachowania ciągłości sieci elektroenergetycznej, z dopuszczeniem jej funkcjonowania do czasu zamiany lub przeniesienia.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

- § 13.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
- 1) drogi oznaczone symbolami KDL i KDD tworzą układ komunikacyjny dróg publicznych, zapewniający obsługę terenów objętych planem zarówno w zakresie połączeń z układem gminnym jak i z układem ponadlokalnym;
 - 2) dopuszczenie realizacji dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi oraz pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
 - a) minimalna szerokość dróg o długości do 100 m – 6 m,
 - b) minimalna szerokość dróg o długości powyżej 100 m – 8 m;
 - 3) zasady zaspokojenia potrzeb parkingowych:
 - a) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu,
 - b) ustala się wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,
 - dla usług rzemieślniczych i handlu detalicznego (sklep, punkt usługowy) – 25 miejsc do parkowania na 1000m² powierzchni użytkowej (nie mniej niż 3-4 miejsca na sklep, punkt usługowy),
 - dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich, przychodni weterynaryjnych, usług związanych z opieką społeczną i odnową biologiczną - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 gabinet, jednak nie mniej niż 20 miejsc do parkowania na 1000 m² pow. użytkowej,
 - dla przychodni zdrowia, w tym publicznych – 10 miejsc do parkowania na 1000 m² pow. użytkowej,
 - dla usług kultury, usług oświaty, nauki i edukacji oraz sportu i rekreacji - 15 miejsc do parkowania na 1000 m² pow. użytkowej;
 - dla usług administracji i działalności biurowej oraz projektowania i pracy twórczej, usług hotelarsko - pensjonatowych i gastronomii (hotel, motel, pensjonat, restauracja, kawiarnia), centrów konferencyjno – wystawienniczych i handlowo – usługowych - 20 miejsc do parkowania na 1000 m² pow. użytkowej;
 - dla usług finansowych – 40 miejsc do parkowania na 1000 m² pow. użytkowej;

- dla usług obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, zespołów usługowo - handlowych – 10 miejsc do parkowania na 1000 m² pow. użytkowej,
- dla pozostałych usług - 30 miejsc do parkowania na 1000 m² pow. użytkowej.
- c) w ilości miejsc do parkowania określonych w lit. b należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w tym osobom ze szczególnymi potrzebami:
 - w miejscach i w ilości określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - dla zabudowy usługowej w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 14. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przewiduje się tereny dróg oznaczonych symbolami KDL, KDD i KDW, pod warunkiem zachowania zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu lokalizacji w pasie drogowym obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego;
- 3) dopuszczenie budowy urządzeń infrastruktury technicznej poza wymienionymi w pkt. 2 terenami pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,
- 4) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez budowę sieci zbiorczej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu,
 - b) do czasu realizacji zbiorczej sieci wodociągowej dopuszczenie stosowania indywidualnych ujęć wody, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - c) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 80 mm;
- 5) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:
 - a) objęcie siecią kanalizacji sanitarnej zabudowy lokalizowanej w granicach planu, poprzez budowę sieci zbiorczej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu,
 - b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych,
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz nieutwardzonych części pozostałych terenów i parkingów gruntowych, odprowadzenie do ziemi w granicach własnej działki,
 - z dróg publicznych, z dróg wewnętrznych utwardzonych, z powierzchni utwardzonych na terenach usługowych oraz z parkingów utwardzonych i parkingów gruntowych – odprowadzenie do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, rowów przydrożnych lub kanalizacji deszczowej po jej realizacji, z zastosowaniem urządzeń zapewniających oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi o ile taki obowiązek nakładają te przepisy,
 - d) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm,

- e) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 90 mm,
 - f) minimalna średnica nowobudowanych przewodów deszczowych - 200 mm,
 - g) dopuszczenie realizacji na całym obszarze planu zbiorników retencyjnych do celów odprowadzania wód, o których mowa w lit. c;
- 6) dla systemu elektroenergetycznego:
- a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - b) dopuszczenie zamiany napowietrznych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia na sieci kablowe, pod warunkiem uwzględnienia przepisów odrębnych oraz zachowania ciągłości sieci elektroenergetycznej,
 - c) nakaz uwzględnienia ustaleń § 12 ust. 7, w zakresie napowietrznych sieci elektroenergetycznych 15 kV,
 - d) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu wewnętrznym,
 - e) dopuszczenie realizacji mikroinstalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), z wyłączeniem instalacji wykorzystujących siłę wiatru;
- 7) dla systemu gazowego:
- a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych poprzez rozbudowę sieci średniego i niskiego ciśnienia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - b) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie lokalizacji urządzeń gazowych na działce budowlanej,
 - c) minimalna średnica nowobudowanych sieci – 32 mm;
- 8) dla systemu ciepłowniczego: zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z dopuszczeniem ogrzewania budynków i pomieszczeń z sieci gazowej, zbiorników na gaz oraz urządzeń określonych w pkt. 6 lit. e;
- 9) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 10) dla systemu telekomunikacyjnego – obsługę telekomunikacyjną obszaru planu w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia telekomunikacyjne, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 11

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. W zakresie ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych.

Rozdział 12

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

§ 16. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości:

- 1) 15% dla terenów oznaczonych symbolami MN, MNU,
- 2) 1% dla terenów oznaczonych symbolami ZN, WS, KDL, KDD, KDW.

Rozdział 13

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej i bliźniaczej;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:** drogi wewnętrzne;
- 3) **przeznaczenie uzupełniające:**
 - a) budynki gospodarcze, garaże i miejsca parkingowe,
 - b) urządzenia budowlane, zieleń urządzona, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, ciągi piesze;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) uwzględnienie ustaleń określonych w § 6, § 7,
 - b) na działce budowlanej dopuszczenie realizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
 - c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 12 m dla terenu oznaczonego symbolem 1MN, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 6 m,
 - 10 m dla terenów oznaczonych symbolami 2MN, 3MN, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 6 m,
 - d) forma dachów: jednospadowa, dwuspadowa i wielospadowa o nachyleniu głównych połaci dachu do 45⁰ lub dachy płaskie,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,6;
 - f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
 - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – 50%;
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - 500 m² dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w formie bliźniaczej z jednym lokalem mieszkalnym,
 - 750 m² dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w formie bliźniaczej z dwoma lokalami mieszkalnymi,
 - 1000 m² dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w formie wolno stojącej;
- 5) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 8,
- 6) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 9;
- 7) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 10;
- 8) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 11;
- 9) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 12;
- 10) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 13;
- 11) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 14;
- 12) **sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 15,
- 13) **stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 16.

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

- 1) **przeznaczenie podstawowe:**
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej i bliźniaczej,

- b) zabudowa usługowa, w szczególności z zakresu usług handlu detalicznego, działalności administracyjno - biurowej, usług finansowych, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, działalności weterynaryjnej oraz usług rzemieślniczych;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:**
- a) usługi obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych z wyłączeniem stacji paliw, a także obiektów wymagających bazy pojazdów transportu towarowego,
- b) drogi wewnętrzne;
- 3) **przeznaczenie uzupełniające:**
- a) budynki gospodarcze, garaże i miejsca parkingowe,
- b) urządzenia budowlane, zieleń urządzona, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, ciągi piesze;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
- a) uwzględnienie ustaleń określonych w § 6, § 7,
- b) na jednej działce budowlanej dopuszczenie realizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego lub dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie bliźniaczej;
- c) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 6 m,
- d) forma dachów: jednospadowa, dwuspadowa i wielospadowa o nachyleniu głównych połaci dachu do 45° lub dachy płaskie,
- e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,9;
- f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
- g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – 40%;
- g) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla lokali handlowych wbudowanych – do 150 m²,
- h) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży w oddzielnych budynkach – do 200 m²,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m²;
- 5) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 8,
- 6) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 9;
- 7) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 10;
- 8) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 11;
- 9) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 12;
- 10) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 13;
- 11) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 14;
- 12) **sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 15,
- 13) **stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 16.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZN**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zieleń nieurzadzona o funkcjach ekologicznych i krajobrazowych;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** drogi rowerowe, ciągi piesze, sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 1) **zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - b) uwzględnienie ustaleń określonych w § § 6, § 7,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 95%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy, w tym dla obiektów infrastruktury technicznej - 6 m;
- 2) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 8,
- 3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 9;
- 5) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 10;
- 6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 11;
- 7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 12;
- 8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 13;
- 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 14;
- 10) **sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 15,
- 11) **stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 16.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** wody powierzchniowe,
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** urządzenia infrastruktury technicznej, w tym: związane z ochroną przeciwpowodziową oraz gospodarką wodno – kanalizacyjną, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa Wodnego;
- 3) **zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** uwzględnienie ustaleń określonych w § § 6, § 7,
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 8,
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 9;
- 6) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 10;
- 7) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 11;
- 8) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 12;
- 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 13;

- 10) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 14;
- 11) **sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 15,
- 12) **stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 16.

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

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** drogi publiczne klasy lokalnej z urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanymi z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** ścieżki rowerowe, zieleń urządzona, miejsca parkingowe, urządzenia związane z obsługą pasażerów komunikacji zbiorowej, w tym wiaty przystankowe, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego,
- 3) **zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) uwzględnienie ustaleń określonych w § 6, § 7,
 - b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - 1KDL - nieregularna 4 - 11 m, przy czym plan nie obejmuje całej szerokości drogi, której docelowa szerokość winna wynosić od 12 do 21 m,
 - 2KDL – 12 m;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 8,
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 9;
- 6) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 10;
- 7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 12;
- 8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 13;
- 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 14;
- 10) **sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 15,
- 11) **stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 16.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KDD do 3KDD**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** drogi publiczne klasy dojazdowej z urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanymi z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** ścieżki rowerowe, zieleń urządzona, miejsca parkingowe, urządzenia związane z obsługą pasażerów komunikacji zbiorowej, w tym wiaty przystankowe, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego,
- 3) **zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) uwzględnienie ustaleń określonych w § 6, § 7,
 - b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

- 1KDD – nieregularna 3 - 6 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym na odcinku plan nie obejmuje całej szerokości drogi, której docelowa szerokość winna wynosić 12 m,
 - 2KDD – nieregularna 10 – 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 3KDD – nieregularna 3 - 6 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym na odcinku plan nie obejmuje całej szerokości drogi, której docelowa szerokość winna wynosić 12 m;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 8,
 - 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 9;
 - 6) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 10;
 - 7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 12;
 - 8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 13;
 - 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 14;
 - 10) **sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 15,
 - 11) **stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 16.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** wewnętrzna z urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanymi z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** ścieżki rowerowe, zieleń urządzona, miejsca parkingowe, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego,
- 3) **zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) uwzględnienie ustaleń określonych w § 6, § 7,
 - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 8 m.
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 8,
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 9;
- 6) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 10;
- 7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 12;
- 8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 13;
- 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 14;
- 10) **sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 15,
- 11) **stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 16.

Rozdział 14

Ustalenia końcowe

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.