

UCHWAŁA NR
RADY GMINY RASZYN
z dnia2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części terenu położonego we wsi Dawidy Bankowe w Gminie Raszyn
– rejon ul. Długiej i ul. Szlacheckiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą Nr XXV/218/2020 Rady Gminy Raszyn z dnia 30 kwietnia 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu położonego we wsi Dawidy Bankowe w Gminie Raszyn – rejon ul. Długiej i ul. Szlacheckiej, stwierdzając, że niniejsza uchwała 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. Rada Gminy Raszyn uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu położonego we wsi Dawidy Bankowe w Gminie Raszyn – rejon ul. Długiej i ul. Szlacheckiej, zwanego dalej „planem” obejmujący obszar, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy - północne granice działek nr ew.: 34/2 i 38/1;
- 2) od wschodu - wschodnia granica działki nr ew. 38/1;
- 3) od południa - południowa i zachodnia granica działki nr ew. 38/1, a następnie południowa granica działki nr ew. 34/2;
- 4) od zachodu - zachodnia granica działki nr ew. 34/2.

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

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

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

do niniejszej uchwały.

§ 2.1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenów;

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

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu;
- 2) 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; sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak konieczności określania w planie;
- 3) sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak konieczności określania w planie.

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

- 1) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie ścian zewnętrznych budynków do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków: okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, ganków, przedsińków, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 m;
- 2) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć ustalone w planie dla terenu lub działki funkcje,

których zasady realizacji określono w planie;

- 3) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym przeznaczenia terenu;
- 4) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w budynkach lub lokalach użytkowych wbudowanych w budynki, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, przy czym działalność ta nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona.

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

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) numer i symbol literowy przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) zwymiarowane odległości elementów zagospodarowania w metrach;
- 6) granica strefy konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

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

Rozdział 2

Przeznaczenia terenów

§ 5. 1. Określa się na rysunku planu dla każdego terenu:

- 1) oznaczenie składające się z:
 - a) numeru określającego kolejny teren,
 - b) symbolu literowego przeznaczenia terenu;
- 2) ustala się następujące symbole literowe przeznaczenia terenów:
 - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) ITW – teren infrastruktury technicznej – ujęcie wód podziemnych,
 - d) KPR – teren ciągu pieszo-rowerowego,
 - e) KDW – teren drogi wewnętrznej,
 - f) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej.

2. Dla terenów:

- 1) oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym MN i MN/U przeznaczenie określa się w odniesieniu do działki budowlanej;
- 2) oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym KPR, KDW, KDZ i ITW przeznaczenie określa się w odniesieniu do terenu.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

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

§ 7. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

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

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

- 1) wskazuje się na rysunku planu granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obszaru podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
- 2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, przy zachowaniu i zastosowaniu przepisów odrębnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko przy zachowaniu i zastosowaniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, służącej obsłudze mieszkańców i użytkowników terenu;
- 4) zakazuje się odprowadzania do gleby i wód powierzchniowych ścieków określonych w § 14 ust. 3;
- 5) obszar planu znajduje się w granicach terenów zdrenowanym;
- 6) dopuszcza się zabudowę lub przebudowę urządzeń melioracji wodnej w postaci rurociągów drenarskich zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie ochrony przed hałasem nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku w rozumieniu przepisów odrębnych:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Rozdział 5

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. 1. Ustala się zasady kształtowania krajobrazu poprzez:

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

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

Rozdział 6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10.1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego o nr ew. AZP 59–66/5.

2. Na obszarze strefy, o której mowa w ust.1 obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczące postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 120°;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki nie mniejszą niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej lub usług - 20,0m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 12,0m,
- 3) ustala się minimalną powierzchnię działki nie mniejszą niż:
 - a) dla usług – 2000m²,
 - b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego – 1000m²,
 - c) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej:
 - 750m² z dwoma lokalami mieszkalnymi,
 - 500m² z jednym lokalem mieszkalnym,
- 4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogi.

Rozdział 8

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

§ 12.1. Zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych oraz usług stwarzających zagrożenia dla zdrowia ludzi.

2. Zakazuje się prowadzenia działalności w zakresie przetwarzania i gromadzenia odpadów.

3. Zakazuje się przeznaczania terenu pod składowiska opału i odpadów, złomowiska, handel paliwami i gazem płynnym.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 13.1. W zakresie układu drogowego:

- 1) ustala się, że teren KDZ stanowi fragment drogi publicznych klasy zbiorczej - ul. Grudzi (w części poza obszarem planu);
- 2) ustala się, że teren dróg wewnętrznych 1KDW i 2KDW stanowi uzupełnienie układu drogowego na obszarze planu;
- 3) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych będących uzupełnieniem obsługi komunikacyjnej istniejącego i nowego zagospodarowania na obszarze objętym planem, przy czym:
 - a) ustala się szerokość dróg wewnętrznych, niewyznaczonych na rysunku planu:
 - nie mniejszą niż 6m o długości drogi do 100m,
 - nie mniejszą niż 8m o długości drogi powyżej 100m i mniejszej niż 500m,
 - nie mniejszą niż 10m o długości drogi powyżej 500m,
 - b) ustala się zakończenie drogi wewnętrznej o długości powyżej 100m „zawrotką” o minimalnych wymiarach 12,5x12,5m.

2. W zakresie parkowania ustala się:

- 1) realizację miejsc do parkowania dla obiektów nowo realizowanych, istniejących, rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania, w obrębie działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty;
- 2) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i garażowych ustala się wskaźniki parkingowe dla obiektów nowo wznoszonych i rozbudowywanych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,
 - b) dla obiektów administracji – 15 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla usług handlu (sklep, punkt usługowy) – 30 miejsc do parkowania na 1000m² powierzchni użytkowej (nie mniej niż 3-4 miejsca do parkowania na sklep, punkt usługowy),
 - d) dla pozostałych usług co najmniej 30 miejsce do parkowania na 1000m² powierzchni użytkowej;
- 3) określa się realizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości przewidzianej w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

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

- 1) nakazuje się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanymi lub istniejącymi urządzeniami drogowymi lub zagospodarowaniem terenu;

- 2) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanym lub istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej na całym obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się zachowanie, budowę i przebudowę infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 5) ustala się minimalne parametry dla sieci: wodociągowej - DN 90, kanalizacyjnej - DN 90, ciepłowniczej - DN 32, gazowniczej - DN 25, elektroenergetycznej - 0,4 kV.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody, przy spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych, do czasu zapewnienia zaopatrzenia z gminnej sieci wodociągowej.

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) nakazuje się odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych, przy spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych, do czasu zapewnienia możliwości odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacyjnej.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

- 1) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania poprzez wprowadzenie do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne lub odprowadzenie do zbiorników retencyjnych;
- 2) dopuszcza się, w przypadku braku możliwości realizacji ustaleń pkt 1, odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z utwardzonych powierzchni dróg do sieci kanalizacji deszczowej przy zastosowaniu urządzeń opóźniających ich odpływ do odbiornika;
- 3) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w dotychczasowy sposób, zgodny z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych oraz retencyjno - chłonnych na całym obszarze planu w sposób nie kolidujący z projektowanym i istniejącym zagospodarowaniem terenu;
- 5) zakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji sanitarnej.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie w energię elektryczną z:

- 1) sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;
- 2) urządzeń kogeneracyjnych;
- 3) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego lub geotermalną o mocy nieprzekraczającej 500kW.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia istniejących lub projektowanych gazociągów.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się zaopatrzenie z:

- 1) indywidualnych urządzeń zasilanych paliwem gazowym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki (do 0,3%), biomasą oraz energią elektryczną,
- 2) pomp ciepła;
- 3) urządzeń kogeneracyjnych;
- 4) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania

słonecznego.

8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się zachowanie istniejących i realizację nowych:

- 1) sieci kablowych;
- 2) sieci bezprzewodowych wraz z urządzeniami telekomunikacyjnymi, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej;

9. W zakresie gospodarowania odpadami na obszarze planu jest prowadzona na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 11

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

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

- 1) dla terenów: MN i MN/U - 15%;
- 2) dla terenów: KPR, KDW, KDZ i ITW – 1%.

Rozdział 12

Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 16. Dla terenów 1MN, 2MN, 3MN:

1. Ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się realizację zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako: wolno stojących, w zabudowie bliźniaczej,
 - b) zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ust. 3;
 - 2) dopuszcza się realizację na potrzeby projektowanej zabudowy:
 - a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych parkingi,
 - b) budynków gospodarczych lub garaży,
 - c) wbudowanych usług w formie lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się, na każdej działce budowlanej, realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: wolno stojącego lub w zabudowie bliźniaczej;
 - 4) dopuszcza się, na każdej działce budowlanej, realizację jednego wolno stojącego budynku o funkcji gospodarczej lub garażowej, nawiązującego do nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej w zakresie:
 - a) zewnętrznych materiałów wykończeniowych,
 - b) kolorystyki elewacji,
 - c) rodzaju i koloru pokrycia dachowego;
 - 5) w zakresie geometrii dachu ustala się dachy: płaskie lub dwuspadowe i wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci w przedziale od 25° do 45°, dachy krzywiznowe oparte na łuku;
3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
 - 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,6;

- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 10,5m, z zastrzeżeniem pkt 4;
 - 4) maksymalną wysokość budynków gospodarczych lub garaży – 6,0m,
 - 5) ustala się wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej –50%;
 - 6) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy dla działki budowlanej – 40%;
 - 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego – 1000m²,
 - b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej:
 - 750m² z dwoma lokalami mieszkalnymi,
 - 500m² z jednym lokalem mieszkalnym,
4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od ul. Długiej, ul. Szlacheckiej (drogi publiczne poza obszarem planu) oraz od drogi klasy zbiorczej KDZ - ul. Grudzi – (część drogi poza obszarem planu) poprzez drogę wewnętrzną 1KDW;
 - 2) dla terenu 3MN dopuszcza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną od ul. Szlacheckiej (droga poza obszarem planu);
 - 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną od innych dróg wewnętrznych poza obszarem planu;
 - 4) dopuszcza się dostęp do działek budowlanych poprzez projektowane drogi wewnętrzne zgodnie z ustaleniami §13 ust.1 pkt 3;
 - 5) w zakresie parkowania obowiązują przepisy §13 ust. 2.
5. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne, dotyczące w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 17. Dla terenów 1MN/U, 2MN/U:

1. Ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się zachowanie i realizację zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako: wolno stojących, w zabudowie bliźniaczej,
 - b) budynków usługowych,
 - c) zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ust. 3;
 - 2) dopuszcza się realizację na potrzeby projektowanej zabudowy
 - a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, zieleni ogólnodostępnej, parkingi,
 - b) budynków gospodarczych lub garaży;
 - c) wbudowanych usług w formie lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3) dopuszcza się, na każdej działce budowlanej, realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego lub w zabudowie bliźniaczej;
 - 4) dopuszcza się, na każdej działce budowlanej, realizację jednego wolno stojącego budynku o funkcji gospodarczej lub garażowej, nawiązującego do nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej w zakresie:
 - a) zewnętrznych materiałów wykończeniowych,
 - b) kolorystyki elewacji,
 - c) rodzaju i koloru pokrycia dachowego;

- 5) w zakresie geometrii dachu ustala się dachy: płaskie lub dwuspadowe i wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci w przedziale od 25° do 45°, dachy krzywiznowe oparte na łuku;
3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
- 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
 - 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,7;
 - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;
 - a) dla budynków o dachach spadzistych – 12,0m,
 - b) dla budynków o dachach płaskich – 10,5m,
 - 4) dla budynków gospodarczych lub garażowych - maksymalnie 6,0 m,
 - 5) dopuszcza się zachowanie wysokości istniejących budynków z możliwością ich przebudowy;
 - 6) ustala się wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 50%;
 - 7) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy dla działki budowlanej – 40%;
 - 8) ustala się maksymalną powierzchnię sprzedaży dla wbudowanych usług handlu do 150 m²;
 - 9) ustala się maksymalną powierzchnię sprzedaży dla usług handlu w odrębnych budynkach do 400m²;
 - 10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla usług – 2000m²
 - b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego – 1000m²
 - c) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej:
 - 750m² z dwoma lokalami mieszkalnymi,
 - 500m² z jednym lokalem mieszkalnym
4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od ul. Długiej (drogi publicznej poza obszarem planu) oraz od drogi klasy zbiorczej KZ – ul. Grudzi – (część drogi poza obszarem planu) poprzez drogę wewnętrzną 1KDW;
 - 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez drogę wewnętrzną 2KDW;
 - 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną od innych dróg wewnętrznych poza obszarem planu;
 - 4) dopuszcza się dostęp do działek budowlanych poprzez projektowane drogi wewnętrzne zgodnie z ustaleniami §13 ust.1 pkt 3;
 - 5) w zakresie parkowania obowiązują przepisy §13 ust. 2.
5. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne, dotyczące w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 18. Dla terenu infrastruktury technicznej – ujęcia wód podziemnych ITW:

1. Ustala się przeznaczenie terenu - teren infrastruktury technicznej – ujęcie wód podziemnych;
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się zachowanie istniejącego ujęcia wód podziemnych wraz z niezbędną infrastrukturą
3. Ustala się wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla terenu – 10%;
4. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 19. Dla terenu 1KPR i 2KPR:

1. Ustala się przeznaczenie terenu – ciąg pieszo-rowerowy.

2. W zakresie sposobu zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się zagospodarowanie terenu jako ogólnodostępnego ciągu pieszo-rowerowego;
 - 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 6,0m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej
 3. Ustala się wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla terenu – 40%;
 4. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne, dotyczące w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 20. Dla terenu 1KDW i 2KDW:

1. Ustala się przeznaczenie terenu – drogi wewnętrzne.
2. W zakresie sposobu zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się zagospodarowanie terenu, jako ogólnodostępnej drogi wewnętrznej;
 - 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 10,0m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
 3. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne, dotyczące w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 21. Dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ:

- 1) ustala się przeznaczenie - droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się, że teren KDZ stanowi fragment drogi publicznej,
 - b) ustala się minimalną szerokość pasa drogowego dla terenu KDZ od 0,0m do 8,0m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów

Rozdział 3 **Przepisy końcowe**

§22. Na obszarze objętym niniejszym planem traci moc Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części terenów położonych we wsi Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy – obszar I zatwierdzonym Uchwałą Nr LIX/984/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 27 października 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 266, poz. 8713 z dnia 6 grudnia 2005 r.), zmienioną Uchwałą Nr XII/174/07 Rady Gminy Raszyn z dnia 20 września 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 241, poz. 6975 z dnia 25 listopada 2007 r.), zmienioną Uchwałą Nr XLI/451/13 Rady Gminy Raszyn z dnia 26 września 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Maz., poz. 10595 z dnia 23 października 2013 r.) w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy – obszar I - rejon rzeki Raszynki.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

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