

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Gminy Raszyn**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Łady w Gminie Raszyn – rejon ul. Ziołowej i ul. Za Olszyną**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz uchwały Nr XXXI/247/2020 Rady Gminy Raszyn z dnia 31 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Łady w Gminie Raszyn – rejon ul. Ziołowej i ul. Za Olszyną, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn przyjętego uchwałą Nr LX/590/14 Rady Gminy Raszyn z dnia 21 października 2014 r. Rada Gminy Raszyn uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I**  
**Zakres regulacji planu**

**§1.**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Łady w Gminie Raszyn – rejon ul. Ziołowej i ul. Za Olszyną, 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 – istniejącej osi ul. Ziołowej;
- 2) od wschodu – wschodniej granicy działki ew. nr 45/1;
- 3) od południa – południowych granicach działek ew. nr: 45/1, 45/2, 44, 43, 42, 41/2, 41/4, 40, 175, 39/4, 39/5, 39/2, a następnie po południowej granicy administracyjnej obrębu Łady;
- 4) od zachodu – zachodniej granicy administracyjnej obrębu Łady.

**§2.**

Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisane w formie elektronicznej – załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**§3.**

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach

- zagospodarowania;
  - 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) granice strefy ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego;
  - 6) granice pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
  - 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: tereny zdrenowane.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

#### §4.

1. W planie określa się:
- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
  - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
  - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
  - 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
  - 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
  - 14) 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

## §5.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
  - 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, od innych obiektów lub granic działki, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie, bez uwzględniania: balkonów, werand, tarasów na kolumnach, okapów i nadwieszonych wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz elementów wejść do budynków (schodów zewnętrznych, ramp) wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 2 m;
  - 2) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona – wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych;
  - 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć: rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej; maksymalna powierzchnia przeznaczenia dopuszczalnego może być precyzowana w ustaleniach szczegółowych;
  - 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu, uzupełniające i wzbogacające przeznaczenie podstawowe w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
  - 6) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: handel detaliczny, hurtowy i ekspozycyjny, usługi gastronomiczne, biura i pośrednictwo finansowe, kancelarie, usługi hotelarskie, magazynowania, rzemiosło, konfekcjonowanie, a także publiczne i niepubliczne usługi poczty i telekomunikacji, usługi administracji, nauki, edukacji, oświaty, zdrowia, kultury, sportu, turystyki i rekreacji, wraz z pomieszczeniami i urządzeniami niezbędnymi do funkcjonowania tej działalności, z wyłączeniem lokowania składowisk opału i odpadów, złomowisk oraz stacji paliw.
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 – oznaczony na rysunku planu symbolem MN;
  - 2) teren usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony na rysunku planu symbolem U/MN;
  - 3) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D**.
2. Ustala się, że tereny dróg publicznych klasy dojazdowej KD-D przeznaczone są do realizacji celów publicznych.
3. Określa się linie rozgraniczające terenów dróg publicznych klasy dojazdowej KD-D jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

## Rozdział 2

### Zasady ochrony środowiska i przyrody

#### §7.

1. Na każdej działce budowlanej ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej. Powierzchnie te winny być liczone zgodnie z definicją zapisaną w § 5 ust. 1 pkt 2.
2. Zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
3. Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej.
4. Zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakazuje się składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych.

## Rozdział 3

### Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i krajobrazu

#### §8.

1. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:
  - 1) nakazuje się 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;
  - 3) dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy.

2. Kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:
  - 1) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej: nakazuje się stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, szarego, beżowego, kremowego, żółtego, brązowego oraz dachów spośród kolorów: grafitowego, brązowego, i czerwonego; dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych kolorów i przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku nie przekraczających 10% powierzchni danej elewacji;
  - 2) ustalenia pkt 1 nie dotyczą materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia.
3. Ustala się utrzymanie skali i struktury zainwestowania w dostosowaniu do krajobrazu terenów okolicznych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
4. Ustala się harmonijne kształtowanie nowej architektury, z uwzględnieniem formy i skali obiektów, kolorystyki oraz materiałów budowlanych zgodnie z ustaleniami planu.

#### Rozdział 4

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

#### **§9.**

1. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego nr ew. 59-66/2 w formie strefy ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
2. Na terenie położonym w granicach strefy, o której mowa w ust. 1, obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczące postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

#### Rozdział 5

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

#### **§10.**

1. W oznaczonych na rysunku planu terenach zdrenowanych dopuszcza się zabudowę po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego.
2. W zakresie wysokości obiektów budowlanych obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa lotniczego.
3. Ustala się granice pasa technologicznego wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV po 5 m od jej osi. W obrębie pasa technologicznego ustala się zakaz wznoszenia budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz wymagane jest zachowanie warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji linii, ustalonych w przepisach odrębnych.

#### Rozdział 6

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej.**

#### **Zasady uzbrojenia terenu**

#### **§11.**

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,
    - do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się lokalizację indywidualnych studni i źródeł służących do zaopatrzenia w wodę do celów bytowych i gospodarczych,
    - 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:
    - ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren nieutwardzony (do ziemi) w granicach działki budowlanej, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej; dopuszcza się budowę systemów magazynowania wody opadowej na działkach budowlanych w celu wykorzystania jej do celów gospodarczych, w tym podlewania,
    - zakazuje się odprowadzania wód opadowych, roztopowych, drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz na pasy drogowe,
    - ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg 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 o mocy nie przekraczającej 100 kW oraz urządzeń kogeneracji,
  - dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru, o mocy nie przekraczającej 100 kW, pod warunkiem, że urządzenia te będą wbudowane w połąć 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 ciepłą z indywidualnych źródeł, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
- g) w zakresie zaopatrzenia w łącza telekomunikacyjne ustala 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

#### Rozdział 1

#### Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN

#### §12.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem MN ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna,
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, ochrony środowiska i przyrody:**
  - a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 7,
  - b) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu odpowiednio według § 8,
  - c) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczony na rysunku planu teren MN do przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) na działce budowlanej dopuszcza się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący lub jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej,

- b) zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszczona jest lokalizacja funkcji usługowej w formie lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
  - c) ustala się maksymalną powierzchnię sprzedaży dla wbudowanych usług handlu do 50 m<sup>2</sup>,
  - d) budynki gospodarcze i garaże jako wbudowane, dobudowane lub wolnostojące,
  - e) 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,
  - f) 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,
  - g) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,
  - h) ustala się dachy o nachyleniu połaci od 12° do 45°, dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci do 25°,
  - i) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 8 ust. 1,
  - j) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów odpowiednio według § 8 ust. 2,
  - k) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
    - dla budynku w zabudowie wolnostojącej 1000 m<sup>2</sup>,
    - dla budynku w zabudowie bliźniaczej 750 m<sup>2</sup>,
  - l) 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<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy i co najmniej 3 miejsca do parkowania na sklep,
  - m) 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<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
    - 750 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
  - b) ustala się minimalną szerokość frontu działki na:
    - 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
    - 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
  - c) ustala się kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
  - d) zasady ustalone w lit. a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne,
  - e) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego obowiązują ustalenia § 9;



- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**
  - a) teren zdrenowany odpowiednio według § 10 ust. 1,
  - b) obowiązują ustalenia § 10 ust. 2,
  - c) tereny w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznych odpowiednio według § 10 ust. 3,
  - d) zakazuje się realizacji składowisk opału i odpadów, złomowisk, obiektów handlu paliwami, w tym gazem płynnym.
- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
  - a) ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną od dróg 1KD-D, 2KD-D i 3KD-D oraz ul. Za Olszyną 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.
- 8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** odpowiednio zgodnie z § 11;
- 9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:**
  - a) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków o wysokości przekraczającej ustaloną w pkt 3 lit. e, dopuszczając ich remonty i przebudowę,
  - c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu, dopuszczając jej remonty, przebudowę, nadbudowę oraz rozbudowę przy zachowaniu parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenu;
- 10) **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%.

## Rozdział 2

### Ustalenia dla terenu usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

#### U/MN

#### §13.

Dla terenu usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem U/MN ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) przeznaczenie podstawowe: usługi,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: drogi wewnętrzne, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna,
  - c) przeznaczenie dopuszczalne: wbudowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, ochrony środowiska i przyrody:**
  - a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 7,
  - b) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu odpowiednio według § 8,

- c) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczony na rysunku planu teren U/MN do przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej; w przypadku realizacji na działce wyłącznie funkcji usługowych nie chronionych nie zalicza się ich do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu;
- 3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) zabudowa mieszkaniowa w formie lokali wbudowanych w budynki usługowe,
  - b) funkcja usługowa w formie budynków wolnostojących,
  - c) budynki gospodarcze i garaże jako wbudowane, dobudowane lub wolnostojące,
  - d) usługi handlu detalicznego do 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - e) ustala się:
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 20% powierzchni działki budowlanej,
    - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 0,01,
    - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 0,9,
  - f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m, w tym:
    - maksymalną wysokość budynków usługowych na 12 m,
    - maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży na 8 m,
  - g) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,
  - h) ustala się dachy płaskie o nachyleniu połaci do 12° oraz dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°, dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci do 25°,
  - i) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 8 ust. 1,
  - j) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów odpowiednio według § 8 ust. 2,
  - k) na działce budowlanej ustala się urządzenie miejsc do parkowania, sytuowanych na terenie lub w garażu, w ilości co najmniej:
    - 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,
    - 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy i co najmniej 3 miejsca do parkowania na sklep,
  - l) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić co najmniej 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 5;
- 4) **szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- a) ustala się:
    - minimalną powierzchnię działki na 1500 m<sup>2</sup>,
    - minimalną szerokość frontu działki na 20 m,
    - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
  - b) zasady ustalone w lit. a nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne,
  - c) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**
- a) teren zdrenowany odpowiednio według § 10 ust. 1,

- b) obowiązują ustalenia § 10 ust. 2,
- c) zakazuje się realizacji składowisk opału i odpadów, złomowisk;
- 6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**  
ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną z drogi 1KD-D;
- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**  
odpowiednio zgodnie z § 11;
- 8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:**  
do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 9) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:**  
określa się stawkę procentową w wysokości 15%.

### Rozdział 3 Ustalenia dla terenów dróg publicznych §14.

Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: parkingi, chodniki, rowy odwadniające, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, ochrony środowiska i przyrody, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
    - droga 1KD-D od 4 m do 7,6 m (część drogi w obszarze planu),
    - droga 2KD-D od 0 m do 1,9 m (część drogi w obszarze planu),
    - droga 3KD-D od 0 m do 2,6 m (część drogi w obszarze planu),
  - b) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
  - c) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**  
zakazuje się realizacji obiektów nie związanych: z drogą, infrastrukturą techniczną (w tym ponadlokalną i lokalną) oraz z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;
- 4) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**  
dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej oraz realizację nowej infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu oraz zgodny z przepisami odrębnymi;
- 5) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**  
określa się stawkę procentową w wysokości 1%.

### DZIAŁ IV Przepisy przejściowe i końcowe §15.

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

#### §16.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

#### §17.

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

WÓJT GMINY  
mgr inż. Andrzej Zaręba

KIEROWNIK  
Rozdział Urbanistyki  
Planowania Przestrzennego  
inż. Monika Fachniak

mgr inż. Krzysztof Cholewa  
inż. Przemysław

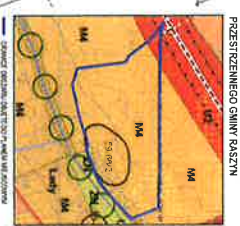
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI TERENÓW POŁOŻONYCH WE WSI ŁADY  
W GMINIE RASZYN – REJON UL. ZIOŁOWEJ I UL. ZA OLSZYNĄ**

**RYСУNEK PLANU**

**SKALA 1:1000**



ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR  
RADY GMINY RASZYN  
Z DNIA ... R.



WZGŁĘDNE POŁOŻENIE TERENÓW WZGLĘDNIE DO WSI ŁADY



**LEGENDA**

**OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU**

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - ZWYKAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA
  - NIETRZĘKACZALNE LINIE ZABUDOWY
  - GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
  - ZABITKI ARCHITEKTURALNO-ARTYSTYCZNE
  - GRANICE PASKI TECHNOLOGICZNEGO NAPIĘCIETRZNEJ
  - LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 15 kV
  - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
  - TERENY USŁUG Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
  - UMIN
  - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOŁĄŻOWEJ
  - ZKD-D
  - MN
- OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH WYNIKAJĄCYCH Z WYMOGÓW PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**
- TERENY ZBIENIOWANE
- INFORMACJE**
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE I OZNACZENIE DRÓG
  - WYMIARY INFORMACYJNE POZA OBSZAREM PLANU

- LEGENDA**
- TERENY PRZEZNACZONE DO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W PLANIE**
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
  - TERENY USŁUG Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
  - UMIN
  - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOŁĄŻOWEJ
  - ZKD-D
  - MN
- INFORMACJE**
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE I OZNACZENIE DRÓG
  - WYMIARY INFORMACYJNE POZA OBSZAREM PLANU

**Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr //2022  
Rady Gminy Raszyn  
z dnia 2022 r.**

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

Na podstawie art. 20 ust. 2 oraz w związku z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Gminy Raszyn stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Łady w Gminie Raszyn – rejon ul. Ziołowej i ul. Za Olszyną był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 lutego do 31 marca 2022 r.

W wyznaczonym terminie składania uwag tj. do dnia 14 kwietnia 2022 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

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

WÓJT GMINY  
*mgr inż. Andrzej Zaręba*

**Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr /2022  
Rady Gminy Raszyn  
z dnia 2022 r.**

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

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca, 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 poz. 503) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Łady w Gminie Raszyn – rejon ul. Ziołowej i ul. Za Olszyną .

**§ 1.**

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559) - zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują inwestycje realizowane samodzielnie przez Gminę, zlokalizowane w obszarze planu lub poza nim w liniach rozgraniczających dróg gminnych.

**§ 2.**

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

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

**§ 3.**

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, o samorządzie gminnym, oraz przepisami w zakresie gospodarki komunalnej i ochrony środowiska,
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu,
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 716 z późn. zm.),
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej niewyszczególnionych w §2 odbywać się będzie na podstawie umów

zainteresowanych stron.


**§ 4.**

1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305 z późn. zm.).
2. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała Rada Gminy w uchwale budżetowej.
3. Inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wieloletniej prognozie finansowej na lata 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. (Dz. U. z 2020 r. Nr 2028), w oparciu o wieloletnie plany inwestycyjne.
2. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 716 z późn. zm.).

WÓJT GMINY  
mgr inż. Andrzej Zaręba





## UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Łady w Gminie Raszyn – rejon ul. Ziołowej i ul. Za Olszyną sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXXI/247/2020 Rady Gminy Raszyn z dnia 31 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Łady w Gminie Raszyn – rejon ul. Ziołowej i ul. Za Olszyną.

Obszar wskazany do sporządzenia wymienionego planu obejmuje część wsi Łady położoną pomiędzy ulicami Ziołową i Za Olszyną.

Celem sporządzonego planu jest zmiana przeznaczenia gruntów na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) stwierdza się, że przewidywane funkcje nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn, przyjętego uchwałą Nr LX/590/14 Rady Gminy Raszyn z dnia 21 października 2014 r.

Obszar objęty sporządzanym planem wskazany jest w studium jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową. Obszar objęty planem jest w niewielkim stopniu zabudowany i zagospodarowany.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r., poz. 503), w tym:

- 1) wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury,
- 2) uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany,

- 3) wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska, do projektu planu uzyskano zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze,
- 4) wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – plan nie narusza wymagań w ww. zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, plan wyznacza stanowisko archeologiczne oraz ustala jego ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych,
- 6) z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni – sporządzany plan miejscowy nie wpływa negatywnie na finanse publiczne, nie powoduje również obniżenia wartości nieruchomości,
- 7) z uwzględnieniem prawa własności – w sporządzonym planie miejscowym uwzględniono własność nieruchomości objętych planem,
- 8) z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 9) z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego,
- 10) z uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej,
- 11) zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków, projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, do wyłożonego projektu planu została zapewniona możliwość składania uwag. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków

komunikacji elektronicznej. Na czas wyłożenia do publicznego wglądu projekt planu był zamieszczony na stronie internetowej Gminy Raszyn.

- 12) zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz stronie internetowej Gminy Raszyn,
- 13) z uwzględnieniem potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Przyjęcie projektu planu będzie wiązało się z powstaniem nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Planowana zabudowa znajduje się w odległości od ok. 250 m do 700 m od ul. Długiej. Ulicą Długą kursuje komunikacja strefowa Zarządu Transportu Miejskiego m.st. Warszawy. Teren objęty planem zlokalizowany jest częściowo na obszarze o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Obszar planu znajduje się w zasięgu infrastruktury technicznej.

Sporządzenie planu miejscowego jest zgodne z wynikami „Analizy kierunków zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Raszyn oraz oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych” sporządzonej w październiku 2014 r. oraz uchwałą Nr LX/588/14 Rady Gminy Raszyn z dnia 21 października 2014 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn i planów miejscowych.

Do projektu planu sporządzona została prognoza finansowa. Zgodnie z jej wynikami, przyjęcie projektu planu powinno mieć korzystny wpływ na budżet gminy.

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

Projekt planu był wyłożony do wglądu publicznego w dniach od 28 lutego 2022 r. do 31 marca 2022 r. W wyznaczonym terminie składania uwag tj. do dnia 14 kwietnia 2022 r. nie wpłynęła żadna uwaga. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

WÓJT GMINY  
mgr inż. Andrzej Zaręba

**Załącznik nr 4**  
do uchwały /2022  
Rady Gminy Raszyn  
z dnia 2022 r

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**