

**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 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.), 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.** Uchwala 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, urządzania 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) wymiarowanie rysunku planu (w metrach);
    - 5) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV dopuszczona do zamiany na sieci kablowe lub likwidacji;
    - 6) symbole cyfrowo - literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
    - 7) tereny podlegające ochronie, na podstawie przepisów odrębnych: granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefy zwykłej;
    - 8) granice terenów podlegających ochronie, wyznaczone ustaleniami planu: strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
    - 9) obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów: strefa technologiczna od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV.
  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 połaci 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) WR – tereny rowów melioracyjnych;
- 6) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 7) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.
- 8) 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) ustala się stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, szarego, beżowego, kremowego oraz dachów spośród kolorów: grafitowego, brązowego, i czerwonego; dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych kolorów i przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku nie przekraczających 10% powierzchni danej elewacji;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia
- 4) 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;
- 5) 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.
- 6) obszar planu znajduje się w granicach terenów zdrenowanych;
- 7) 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;
  - c) ZN – jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych.

## **Rozdział 5**

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

- § 9.** 1. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 58-66/26), w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu.
2. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1, obowiązuje postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym oraz zgodnie z ustaleniami planu określonymi dla wyodrębnionych w nim terenów.

## **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, 4MN, 5MN:
    - a) 500 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w formie bliźniaczej z jednym lokalem mieszkalnym,
    - b) 750 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w formie bliźniaczej z dwoma lokalami mieszkalnymi,
    - c) 1000 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w formie wolno stojącej;
  - 2) 1MNU, 2MNU – 2000 m<sup>2</sup>.
2. Ustala się, z zastrzeżeniem ust. 3, minimalny front działki na terenach oznaczonych symbolem:
- 1) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5 MN:
    - a) 16 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej,
    - b) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej;
  - 2) 1MNU, 2MNU – 20 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. Ustala się, oznaczoną na rysunku planu, strefę technologiczną od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, obejmującą pas terenu o szerokości 10 m, tj. po 5 m od osi linii.
  6. W granicach strefy, o której mowa w ust. 5 obowiązuje zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd i nasypów, instalacji fotowoltaicznych, nasadzeń roślinności wysokiej (powyżej 3 m wysokości) i rozbudowanym systemie korzeniowym zagrażającej bezpieczeństwu oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  7. Ustalenia określone w ust. 6 przestają obowiązywać po likwidacji lub skablowaniu linii elektroenergetycznych 15 kV.

## **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,
  - c) dla dróg bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) obowiązuje nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsłużiwanych przez nie działek budowlanych, o wymiarach nie mniejszych niż 12,5x12,5 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 1000m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
    - dla przychodni zdrowia, w tym publicznych – 10 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
    - dla usług kultury, usług oświaty, nauki i edukacji oraz sportu i rekreacji - 15 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> pow. użytkowej;
    - dla usług finansowych – 40 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej;
    - dla usług obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, zespołów usługowo - handlowych – 10 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
    - dla pozostałych usług - 30 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> 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 przeznaczają 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, WR, KDL, KDD, KDW.

## **Rozdział 13**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu.**

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN**, 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-5MN 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<sup>o</sup> 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 – 60%;
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - 500 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w formie bliźniaczej z jednym lokalem mieszkalnym,
  - 750 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w formie bliźniaczej z dwoma lokalami mieszkalnymi,
  - 1000 m<sup>2</sup> 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, urządzenia 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, zieleni urządzonej, 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<sup>0</sup> 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 – 50%;
  - g) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla lokali handlowych wbudowanych – do 150 m<sup>2</sup>,
  - h) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży w oddzielnych budynkach – do 200 m<sup>2</sup>,
  - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>;
- 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) **szczegółne 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:** zieleni nieurządzonej o funkcjach ekologicznych i krajobrazowych;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** ścieżki rowerowe, ciągi piesze, w tym ścieżki przyrodniczo – dydaktyczne, terenowe urządzenia przeznaczone na cele sportu i rekreacji, sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 3) **zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- b) zakaz realizacji budynków,
- c) uwzględnienie ustaleń określonych w § 6, § 7,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 95% powierzchni działki budowlanej
- e) maksymalna wysokość obiektów budowlanych - 6 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) **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.

§ 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 **1WR, 2WR, 3WR, 4WR** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** rowy melioracyjne,
- 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:**
  - a) uwzględnienie ustaleń określonych w § 6, § 7,
  - b) dopuszczenie realizacji przejazdów do obiektów budowlanych i poprzecznych przejść infrastruktury technicznej innej niż określona w pkt. 2;
- 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.

§ 22. 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, zieleni 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.

**§ 23.** 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, zieleni 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.

**§ 24.** 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, zielen 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**

**§ 25.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

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

**WÓJT GMINY**  
*mgr inż. Andrzej Zaręba*

**KIEROWNIK**  
Referatu Urbanistyki  
i Planowania Przestrzennego  
*Monika Łachniak*

*Hanna Karpińska-Karolak*  
**Hanna Karpińska-Karolak**  
radca prawny  
KL-R-383





Załącznik nr 2  
do uchwały Nr /2023  
Rady Gminy Raszyn  
z dnia 8 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych  
we wsi Jaworowa w Gminie Raszyn – rejon po południowej stronie ul. Warszawskiej – Obszar I**

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz w związku z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), Rada Gminy Raszyn rozstrzyga co następuje:

Przedmiotowy projekt planu był pięciokrotnie wyłożony do publicznego wglądu, a mianowicie:

1. Projekt planu wyłożony był do publicznego wglądu w terminie od 22 listopada do 23 grudnia 2021 r. W dniu 6 grudnia 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna.
2. W ustawowym terminie tj. do dnia 7 stycznia 2021 r. wpłynęły uwagi, które częściowo nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Raszyn.

W związku z powyższym w zakresie uwag nieuwzględnionych Rada Gminy Raszyn postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Lp.	Data wpływu	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Raszyn w sprawie rozpatrzenia uwagi.		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Raszyn w sprawie rozpatrzenia uwagi.	
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona
1	06.01.2022	<b>Osoba fizyczna</b>	Utrzymanie stacji szerokości drogi ozn. 2KDD na całej długości.	2KDD	2KDD				

	Zmiana szerokości przedmiotowej drogi na całym jej przebiegu nie ma uzasadnienia funkcyjnego. Zmiana szerokości drogi nastąpi jedynie przy jej skrzyżowaniu z ulicą Narozną, co jest spowodowane uwagami złożonymi przez inne osoby. Na tym odcinku ulica zostanie poszerzona do 12 m.							
<b>2</b>	04.01.2022	<b>Osoba fizyczna</b>	1. (...) 2. Przesunięcie linii rozgraniczających drogi 2KDŁ maksymalnie w stronę rzeki, tak aby części działek nr ew. 556, 557, 766 nie pozostawały w innym przeznaczeniu (zgodnie z treścią uwagi „bezużyteczne części działek”) oraz ze względu na utratę wartości nieruchomości.	581/2, 582/5, 556, 557, 766 Jaworowa, obszar planu	2KDD, 2KDŁ, 2MN, 1ZN, obszar planu	uwaga uwzględniona w pkt 1 i 3	Uwaga nieuwzględniona w pkt 2	
			2. Przebieg drogi oz. 2KDŁ jest zgodny z SUIKZP oraz wcześniej opracowaną i wyłożoną do publicznego wglądu koncepcją jej przebiegu. Zmiana przebiegu drogi na wnioskowanym odcinku skutkowałaby koniecznością całkowitego przesunięcia jego przebiegu w kierunku południowym w celu zachowania odpowiednich parametrów technicznych dla drogi publicznej. Spowodowałoby to naruszenie warunków uzgodnienia projektu planu w zakresie ochrony przyrody – Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu oraz mogłoby skutkować również naruszeniem SUIKZP.					
<b>3</b>	05.01.2022	<b>Osoby fizyczne</b>	1. (...) 2.4. Brak zgody na proponowany przebieg drogi 2KDŁ oraz wniosek o przesunięcie linii rozgraniczających drogi 2KDŁ maksymalnie w stronę rzeki, tak aby część działki nr ew. 558 nie były w innym przeznaczeniu (zgodnie z treścią uwagi „bezużyteczne części działek”), oraz ze względu na utratę wartości nieruchomości	działki nr ew. 581/2, 582/5, 558, 886 Jaworowa	2KDD, 2KDŁ, 2MN, 1ZN, obszar planu	uwaga uwzględniona w pkt 1, 3 i 5	Uwaga nieuwzględniona w pkt 2 i 4	

2. Przebieg drogi ozn. 2KD1 jest zgodny z SUIKZP oraz wcześniej opracowaną i wyłożoną do publicznego wglądu koncepcją jej przebiegu. Zmiana przebiegu drogi na wnioskowanym odcinku skutkowałaby koniecznością całkowitego przesunięcia jego przebiegu w kierunku południowym w celu zachowania odpowiednich parametrów technicznych dla drogi publicznej. Spowodowałoby to naruszenie warunków uzgodnienia projektu planu w zakresie ochrony przyrody – Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu oraz mogłoby skutkować również naruszeniem SUIKZP.

3. Projekt planu wyłożony był do publicznego wglądu w terminie od 21 lutego do 25 marca 2022 r. W dniu 15 marca 2022 r. odbyła się dyskusja publiczna.

4. W ustawowym terminie tj. do dnia 8 kwietnia 2022 r. wpłynęły uwagi, które częściowo nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Raszyn.

W związku z powyższym w zakresie uwag nieuwzględnionych Rada Gminy Raszyn postanawia przyjmując następujący sposób ich rozpatrzenia:

Lp.	Data wpływu	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Raszyn w sprawie rozpatrzenia uwagi.		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Raszyn w sprawie rozpatrzenia uwagi.	
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
4	04.04.2022	<b>Osoba fizyczna</b>	1. Przeprojektowanie drogi 2KDD w taki sposób aby nie pozostawić części działki po północnej stronie rowu melioracyjnego wskazanego do przykrycia lub likwidacji 2. przeprojektowanie drogi 2KDD w taki sposób aby złagodzić wskazany tuk pomiędzy działką 508 i 591/2, co będzie skutkowało przeniesieniem jej w kierunku południowym i tym samym „zwężenie terenów zielonych”	508, 622/2 Jaworowa	<b>2KD1, 2KDD</b>		Uwaga nieuwzględniona w pkt 1 i 2		

<p>1. Zmiana przebiegu drogi na odcinku pojedynczej działki skutkować będzie, ze względu na konieczność zachowania warunków technicznych realizacji drogi, istotną ingerencją w działki innych właścicieli gruntów, w tym działek zabudowanych. Wnoszony w uwadze bezwartościowy teren działki położony pomiędzy drogą objętą uwagą a rowem wskazanym do likwidacji nie ma umocowania w ustaleniach projektu planu.</p> <p>2. Zmiana przebiegu drogi na wnioskowanym odcinku skutkowałaby koniecznością całkowitego przesunięcia jego przebiegu w kierunku południowym (w celu zachowania odpowiednich parametrów technicznych dla drogi publicznej). Spowodowałoby to naruszenie warunków uzgodnienia projektu planu w zakresie ochrony przyrody – Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, w tym rozmułeniu również studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn. Pozostała część działki będzie stanowiła teren zielni nieurządzonej.</p>							
5	15.03.2022	<b>Osoby fizyczne</b>	Przeznaczenie części działki na cele zabudowy mieszkaniowo – usługowej (w pasie teren 50 m od istniejącej ulicy Warszawskiej)	519/1 Jaworowa	<b>1MN</b>	Uwaga nieuwzględniona	
6	25.03.2022	<b>Osoba fizyczna</b>	j. w.	534 Jaworowa	<b>1MN</b>	Uwaga nieuwzględniona	
<p>Przedmiotowe działki znajdują się w otoczeniu działek o przeznaczeniu mieszkaniowym i częściowo zabudowanych tymi funkcjami. Dopuszczenie zabudowy usługowej na wąskiej działce (szerokość ok. 15- 17 m) skutkowałoby uciążliwościami pochodzącymi z prowadzonej działalności dla budynków mieszkalnych na działkach sąsiednich. Właściciele działek sąsiednich nie wnosili o ich przeznaczenie na cele mieszkaniowo – usługowe.</p>							
7	23.03.2022	<b>Osoba fizyczna</b>	Zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy z ustalonego w projekcie planu na poziomie 0,6 do 0,75	510 Jaworowa	<b>2MN</b>	Uwaga nieuwzględniona	
8	01.04.2022	<b>Osoba fizyczna</b>	j. w.	504/1, 504/2, 587/2 Jaworowa	<b>2MN, 1ZN</b>	Uwaga nieuwzględniona	
9	16.03.2022	<b>Osoba fizyczna</b>	j. w.	566 Jaworowa	<b>2MN</b>	Uwaga nieuwzględniona	
10	16.03.2022	<b>Osoba fizyczna</b>	j. w.	560 Jaworowa	<b>2MN</b>	Uwaga nieuwzględniona	
11	15.03.2022	<b>Osoba fizyczna</b>	j. w.	558 Jaworowa	<b>2MN</b>	Uwaga nieuwzględniona	

<b>12</b>	14.03.2022	<b>Osoba fizyczna</b>	J. W.	526 Jaworowa	<b>ZMN</b>	Uwaga nieuwzględniona	
Zwiększenie wskaźnika do proponowanego poziomu nie ma uzasadnienia w położeniu obszaru sporządzanego planu w przestrzeni Gminy. Obszar ten położony jest w zasięgu terenów otwartych o dominacji krajobrazów eksponowanych w gminie. Typ zabudowy lokalizowany w takich obszarach jest lokowany w charakterystyce terenów zabudowy ekstensywnej w obszarach wiejskich. Zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy wprowadzałoby w obszarze wiejskim gminy osiedla zabudowy podmiejskiej lub miejskiej o wysokiej intensywności zabudowy							

5. Projekt planu wyłożony był do publicznego wglądu w terminie od 3 stycznia do 3 lutego 2023 r. W dniu 17 stycznia 2023 r. r. odbyła się dyskusja publiczna.
6. W ustawowym terminie tj. do dnia 17 lutego 2023 r. nie wpłynęły uwagi.
7. Projekt planu wyłożony był do publicznego wglądu w terminie od 9 marca do 11 kwietnia 2023 r. W dniu 4 kwietnia 2023 r. r. odbyła się dyskusja publiczna.
8. W ustawowym terminie tj. do dnia 25 kwietnia 2023 r. wpłynęły uwagi, które częściowo nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Raszyn

W związku z powyższym w zakresie uwag nieuwzględnionych Rada Gminy Raszyn postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Lp	Data wpływu	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Raszyn w sprawie rozpatrzenia uwagi.			Rozstrzygnięcie Rady Gminy Raszyn w sprawie rozpatrzenia uwagi.	
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
13	25.04.2023	<b>Osoba fizyczna</b>	<b>Uwaga dot.:</b> 1.(...) 2. w § 11ust.1 – dodać ppkt 3) o treści: 3) ustala się obowiązek lokowania jednego budynku na jednej działce” Uwaga winna być uwzględniona również w § 17 i § 18.	Brak wskazania nr ew. działek	<b>1MN-3MN</b> <b>1MNU,</b> <b>2MNU</b> <b>2KDD</b>	uwaga uwzględniona w pkt 1,3, 6, 7 i 8	uwaga nieuwzględniona w pkt 2			

			3. (...) 4. w §12 ust. 5 – istniejącą treść ustępu 5 zastąpić brzmieniem „w stosunku do istniejących rowów melioracyjnych zakazuje dokonywania ich przykrycia lub likwidacji w celu skanalizowania” 5. w § 13 pkt 2) – dodać ppkt c) o brzmieniu: c) w przypadku dróg o zamkniętym o kategorii drogi wewnętrznej należy stosować zawrotkę, której parametry należy określić jak dla drogi publicznej o klasie lokalnej” 6 (...) 7. (...) 8. (...)			uwaga częściowo uwzględniona w pkt 4 i 5	uwaga częściowo nieuwzględniona w pkt 4 i 5		
	2. § 11 dotyczy szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości								
	4. dopuszczono możliwość przykrycia rowu w celu wykonania przejazdu								
	5. wprowadzono zapis nt. zawrotki na drogach wewnętrznych o wymiarach 12,5x12,5m								
14	25.04.2023	Gminna Spółka Wodna Raszyn w likwidacji	1. Wniosek o zmianę zapisu „rów melioracyjny bez prawa przykrycia”. 2. (...)	Brak wskazania nr ew. działek	1MN-2MN 2KDD	uwaga uwzględniona w pkt 2	uwaga częściowo nieuwzględniona w pkt 1		
	1. dopuszczono możliwość przykrycia rowu w celu wykonania przejazdu								

9. Projekt planu wyłożony był do publicznego wglądu w terminie od 23 sierpnia do 22 września 2023 r. W dniu 6 września 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna.

10. W ustawowym terminie tj. do dnia 6 października 2023 r. wpłynęła uwaga, która nie została uwzględniona przez Wójta Gminy Raszyn

W związku z powyższym w zakresie uwag nieuwzględnionych Rada Gminy Raszyn postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Lp.	Data wpływu	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Raszyn w sprawie rozpatrzenia uwagi.	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Raszyn w sprawie rozpatrzenia uwagi.
15	04.10.2023	<b>Osoba fizyczna</b>	Wniosek o możliwość przykrycia rowu w granicach działki nr ew. 520	Działka nr ew. 520	1 MN 2 WR uwaga	uwaga nieuwzględniona	
Plan dopuszcza realizację przejazdów do obiektów budowlanych i poprzecznych przejść infrastruktury technicznej							



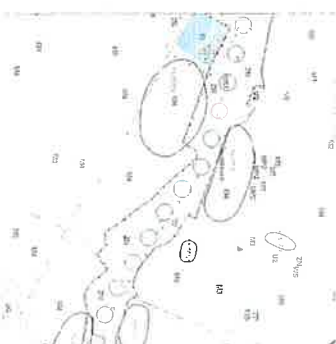




# GMINA RASZKÓW

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI TERENÓW POŁOŻONYCH WE WSI JAWOROWA W GMINIE RASZKÓW - REJON PO POŁUDNIOWEJ STRONIE UL. WARSZAWSKIEJ - OBSZAR I

RYSunek Planu  
Załącznik nr 1 do uchwały nr .....  
Rady Gminy Raszków z dnia .....



Wykazanie położenia terenu w miejscowości Jaworowa

### Ustalenia planu:

1. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego

2. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego

3. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego

### Przeznaczenie terenów:

1. Tereny przeznaczone do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

2. Tereny przeznaczone do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

3. Tereny przeznaczone do zabudowy usługowej

4. Tereny przeznaczone do zabudowy przemysłowej

5. Tereny przeznaczone do zabudowy rekreacyjnej

6. Tereny przeznaczone do zabudowy sportowej

7. Tereny przeznaczone do zabudowy kulturalnej

8. Tereny przeznaczone do zabudowy społecznej

9. Tereny przeznaczone do zabudowy administracyjnej

10. Tereny przeznaczone do zabudowy innej

11. Tereny przeznaczone do zabudowy innej

12. Tereny przeznaczone do zabudowy innej

13. Tereny przeznaczone do zabudowy innej

14. Tereny przeznaczone do zabudowy innej

15. Tereny przeznaczone do zabudowy innej

16. Tereny przeznaczone do zabudowy innej

17. Tereny przeznaczone do zabudowy innej

18. Tereny przeznaczone do zabudowy innej

19. Tereny przeznaczone do zabudowy innej

20. Tereny przeznaczone do zabudowy innej

21. Tereny przeznaczone do zabudowy innej

22. Tereny przeznaczone do zabudowy innej

23. Tereny przeznaczone do zabudowy innej

24. Tereny przeznaczone do zabudowy innej

25. Tereny przeznaczone do zabudowy innej

26. Tereny przeznaczone do zabudowy innej

27. Tereny przeznaczone do zabudowy innej

28. Tereny przeznaczone do zabudowy innej

29. Tereny przeznaczone do zabudowy innej

30. Tereny przeznaczone do zabudowy innej

31. Tereny przeznaczone do zabudowy innej

32. Tereny przeznaczone do zabudowy innej

33. Tereny przeznaczone do zabudowy innej

34. Tereny przeznaczone do zabudowy innej

35. Tereny przeznaczone do zabudowy innej

0 1020 40 60 80 100 120 140 160 180 200 m

WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE

mgr inż. Andrzej Zaręba



**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.**

**§1.** Zgodnie z 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.), Rada Gminy Raszyn postanawia co następuje:

- 1) na obszarze objętym **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Jaworowa w Gminie Raszyn - rejon po południowej stronie ul. Warszawskiej - Obszar I**, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
  - a) budowę i przebudowę dróg publicznych oznaczonych symbolami 2KDL, 1KDD, 2KDD,
  - b) budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej na terenach oznaczonych symbolami 2KDL, 1KDD, 2KDD,
- 2) nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji;
- 3) inwestycje o których mowa w pkt. 1 będzie finansowane z budżetu Gminy Raszyn, a także ze środków zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

**Przewodniczący Rady Gminy Raszyn**

**Załącznik Nr 4  
do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Raszyn  
z dnia ... ..... r.**

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

.....  
*(po uzyskaniu nr uchwały)*

## UZASADNIENIE

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

#### **I. Informacja o obszarze planu.**

##### **1. Podstawa prawna.**

Plan sporządza się 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 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.), 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.

##### **2. Położenie obszaru objętego granicami planu.**

Granice opracowania objęto część obrębu Jaworowa. Granice opracowania wyznaczają:

- od północy - oś istniejącej ul. Warszawskiej;
  - od wschodu - osie istniejących ul. Warszawskiej i ul. Narożnej;
  - od południa - południowa granica administracyjna obrębu Jaworowa;
  - od zachodu - zachodnie granice działek nr ew.: 585/2, 502/7, 853, 852, 851, 850, 849 i 502/1.
- Ogólna powierzchnia opracowania wynosi ok. 27,57 ha.

##### **3. Cel sporządzenie planu.**

Prowadzona procedura planistyczna jest wykonywana w związku z 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. Bezpośrednią przyczyną przystąpienia do sporządzania planu było przyjęcie w 2014 r. nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W dokumencie tym obszar opracowania został zakwalifikowany do strefy inwestycyjnej, związanej z rozwojem zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej. W studium wzięto pod uwagę położenie obszaru planu w części gminy, w której występują dobre warunki do rozwoju zabudowy podmiejskiej i części, w której rozpoczął się intensywny rozwój zabudowy tego typu. W przypadku obszaru opracowania rozwój zagospodarowania odbywał się dotychczas bez planu miejscowego. Zabudowa była realizowana na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Realizacja zagospodarowania przestrzennego w ten sposób odbywa się przede wszystkim na zasadzie wzajemnego sąsiedztwa, bez bezpośredniej konieczności zachowania zgodności z kierunkami rozwoju gminy wskazanymi w studium obowiązującym. Skutkiem takich działań planistycznych może być brak możliwości określenia jednoznacznego standardu przestrzennego w zwartej strukturze urbanistycznej i nie pełne korelacje przestrzenne pomiędzy dopuszczonymi przeznaczeniami terenów. W przypadku obszaru opracowania sytuacja taka ma miejsce. Poszczególne części opracowania charakteryzuje bardzo zróżnicowany standard architektoniczno – przestrzenny oraz przenikanie się na sąsiadujących działkach różnych przeznaczeń terenów lub różnych sposobów zagospodarowania działek budowlanych w ramach podobnego przeznaczenia terenu. Celem nadrzędnym sporządzanego planu miejscowego jest umożliwienie wykształcenia struktury przestrzennej o podobnych warunkach i zasadach zagospodarowania oraz ograniczenie funkcji związanej z działalnością gospodarczą do niezbędnego minimum. Działania takie mają pozwolić na uniknięcie wzajemnych konfliktów

przestrzennych i uciążliwości. Cel ten realizowany jest w planie poprzez przyjęcie jako wiodącego przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Tereny związane z zabudową usługową zostały ograniczone do części przylegającej bezpośrednio do głównych ciągów komunikacyjnych oraz terenów, które obecnie zagospodarowane są obiektami usługowymi.

Istotnym celem sporządzenia planu jest również umożliwienie wytyczenia podstawowych ciągów komunikacyjnych umożliwiających dostosowanie układu komunikacyjnego gminy do powstającego osiedla zabudowy mieszkaniowej. Cele ten został również zrealizowany w ustaleniach planu. W obszarze opracowania wytyczono ciągi komunikacyjne stanowiące dojazd do terenów inwestycyjnych i będące również głównymi korytarzami infrastruktury technicznej. Układ komunikacyjny w planie ograniczono jednak jedynie do układu podstawowego pozostawiając swobodę wytyczenia dojazdów do wydzielanych parceli budowlanych. Jest to skutkiem układu własności (układ łańcuchowy), w którym wytyczenie dróg dojazdowych do działek budowlanych mogłoby spowodować brak możliwości parcelacji sąsiadujących ze sobą nieruchomości (brak możliwości przewidzenia zakresu parcelacji i kolejności parcelacji sąsiadujących ze sobą nieruchomości).

W projekcie planu jako cel strategiczny dla funkcjonowania systemu przyrodniczego gminy potraktowano również konieczność zachowania elementów środowiska przyrodniczego aktywnie funkcjonujących jako korytarz powiązań przyrodniczych. Zasięg takich terenów w obszarze opracowania ogranicza się do bezpośredniego sąsiedztwa rzeki Raszynki. W terenach wykształciły się siedliska roślinności naturalnej i półnaturalnej, stosunkowo bogate w składzie gatunkowym i z gatunkami charakterystycznymi dla siedlisk hydrogenicznym występujących w regionie, w tym z udziałem roślinności łąkowej. Dodatkowo niekorzystne warunki wodno – gruntowe w tych terenach w zasadzie uniemożliwiają lokalizację na nich obiektów budowlanych. Wyłącznie tych terenów ze strefy inwestycyjnej jest tym samym uzasadnione zarówno walorami przyrodniczo – krajobrazowymi, jak i zachowaniem bezpieczeństwa procesów budowlanych, ale również zachowaniem obszarów związanych z lokalną retencją wód opadowych i roztopowych (miejsca spływu tych wód).

Zgodnie z projektem uchwały wskazuje się podstawowe przeznaczenie terenów:

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- ZN – teren zieleni nieurządzonej;
- WS – tereny wód powierzchniowych;
- WR – tereny rowów melioracyjnych
- KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- KDW – teren drogi wewnętrznej.

#### **4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.**

W granicach planu nie obowiązują żadne plany miejscowe.

#### **5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.**

Tereny położone w pierzei ulicy Warszawskiej zostały zabudowane, w typie tzw. ulicówki. Główną funkcją istniejącej zabudowy jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa. W istniejącym układzie ulicowym dominuje starsza zabudowa o silnie zróżnicowanym standardzie architektonicznym oraz formie architektonicznej i wysokości. Występują tu zarówno obiekty w dobrym stanie technicznym oraz w stanie złym. Wysokość zabudowy zawiera się przedziale od 1 kondygnacji aż do 3 kondygnacji nadziemnych. Forma dachów oraz wystrój architektoniczny jest tak silnie zróżnicowany, że nie ma możliwości określenia zbliżonego standardu architektonicznego dla całego zespołu zabudowy. Zachowane siedliska rolnicze w większości stanowią obecnie zespoły zabudowy mieszkaniowej, z zachowanymi obiektami gospodarskimi. W

opisywanej strefie znajdują się również obiekty o funkcji usługowej, wykazujące również zróżnicowany standard architektoniczny. Na nowo wydzielanych działkach budowlanych zlokalizowanych poza głównym zespołem ulicowym powstały zespoły nowej zabudowy o bardzo wysokim standardzie architektonicznym. Dla tych obiektów wyraźnie widać zbliżony standard architektoniczny, tj. dominacja dwukondygnacyjnych budynków o dachach wielospadowych. Wystrój architektoniczny dachów i elewacji wykazuje wysoką jakość. Wnętrze obszaru opracowania zajmują rozległe tereny rolnicze, wykorzystywane jedynie częściowo do produkcji rolniczej. Znaczną powierzchnię zajmują tu nieużytki rolnicze, które ulegają sukcesywnemu powiększeniu. W terenach przylegających bezpośrednio do rzeki Raszynki zachowały się zespoły roślinności naturalnej i półnaturalnej związanej z siedliskami wilgotnymi. Głównie są to zwarte zespoły roślinności łąkowej, lokalnie wzbogacone zespołami łągowymi. Tereny te podlegają ochronie prawnej poprzez objęcie ich granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefy zwykłej.

#### 6. Realizacja polityki przestrzennej gminy określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Raszyn.

Kierunki rozwoju zagospodarowania terenów znajdujących się w granicach opracowania zostały określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn, które zostało uchwalone Uchwałą Rady Gminy Raszyn Nr LX/590/14 z dnia 21 października 2014 r. Zgodnie z delimitacją przestrzenną obszaru gminy wykonaną w tym dokumencie obszar opracowania znalazł się w następujących terenach funkcjonalno - rozwojowych:

**(wypis z ustaleń studium)**

4.1.2.3.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	<b>M3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, w tym usług publicznych, poza wsiami Raszyn, Rybie, Nowe Grocholice</b>
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej; w zorganizowanych osiedlach mieszkaniowych zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej; zieleń ogólnodostępna z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, placami zabaw, zielenią izolacyjną, stawy, oczka wodne; garaże, wiaty, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury, urządzenia budowlane; drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, ścieżki rowerowe; wbudowane usługi towarzyszące – usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, apteki, usługi opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki, wynajmu, działalności weterynaryjnej, drobnych usług rzemieślniczych takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku; usługi komercyjne lub publiczne w oddzielnych budynkach, w szczególności: usługi handlu detalicznego, obiekty administracyjno-biurowe, banki, poczta, usługi telekomunikacji, usługi oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, hoteli i

	<p>gastronomii, turystyki, działalności weterynaryjnej, drobne usługi rzemieślnicze takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi napraw sprzętu codziennego użytku itp.;</p> <p>w zorganizowanych osiedlach mieszkaniowych obowiązek lokalizacji usług oświaty według, dostosowanych do chłonności terenów, wskaźników dotyczących usług określonych w Studium;</p>
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	<p>urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki, potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych;</p> <p>dopuszczenie zachowania terenów rolnych i zabudowy zagrodowej;</p> <p>usługi inne, w szczególności: usługi handlu hurtowego, obsługi technicznej pojazdów, napraw pojazdów mechanicznych (z wyłączeniem stacji paliw, a także obiektów wymagających bazy pojazdów transportu towarowego);</p>
	(...)
Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu	<p>zakaz lokowania nowej zabudowy zagrodowej;</p> <p>zakaz przeznaczania terenu pod składowiska opału i odpadów, złomowiska, handel paliwami i gazem płynnym;</p> <p>zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich;</p> <p>zakaz degradacji środowiska mieszkaniowego poprzez lokalizację usług konfliktowych w stosunku do sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej, a zwłaszcza zakaz lokalizacji usług stwarzających zagrożenia dla zdrowia ludzi;</p> <p>na terenach z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej kwalifikacja terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</p> <p>na terenach z zabudową mieszkaniową jednorodziną i usługami kwalifikacja terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jako tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;</p> <p>warunkiem realizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych jest przebudowa lub likwidacja istniejących w obszarze urządzeń melioracyjnych w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych i powierzchniowych z dopuszczalnym przykryciem, przebudową istniejących rowów melioracyjnych lub przeniesienia ich w linie rozgraniczające dróg, pod warunkiem zachowania drożności, jeżeli przeprowadzają wody melioracyjne z terenów sąsiednich zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez zarządzającego;</p>
4.1.2.4.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	M4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	<p>zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej;</p> <p>w zorganizowanych osiedlach mieszkaniowych zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej;</p> <p>zielen ogólnodostępna z urządzeniami sportowo - rekreacyjnymi, placami zabaw, zielenią izolacyjną, stawy, oczka wodne;</p> <p>garaże, wiaty, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury, urządzenia budowlane;</p> <p>drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, ścieżki rowerowe;</p>



	wbudowane usługi towarzyszące – usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, apteki, usługi opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki, wynajmu, działalności weterynaryjnej, drobnych usług rzemieślniczych takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku;
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych; dopuszczenie zachowania terenów rolnych i zabudowy zagrodowej;
	(...)
Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu	zakaz lokowania nowej zabudowy zagrodowej; zakaz przeznaczania terenu pod składowiska opału i odpadów, złomowiska, handel paliwami i gazem płynnym, usług dla potrzeb motoryzacji; zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich; zakaz degradacji środowiska mieszkaniowego poprzez lokalizacje usług konfliktowych w stosunku do sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej, a zwłaszcza zakaz lokalizacji usług stwarzających zagrożenia dla zdrowia ludzi; kwalifikacja terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; warunkiem realizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych jest przebudowa lub likwidacja istniejących w obszarze urządzeń melioracyjnych w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych i powierzchniowych z dopuszczalnym przykryciem, przebudową istniejących rowów melioracyjnych lub przeniesienia ich w linie rozgraniczające dróg, pod warunkiem zachowania drożności, jeżeli przeprowadzają wody melioracyjne z terenów sąsiednich zgodnie z warunkami technicznych określonymi przez zarządzającego;
4.2.2.4.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	ZN – tereny zieleni o funkcjach ekologicznych w dolinach rzek, tereny zieleni cenne pod względem przyrodniczym, w tym tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	tereny zieleni naturalnej nieurządzonej, cenne pod względem przyrodniczym, w tym stanowiące biologiczną obudowę rzek i rowów: użytki zielone, zbiorniki małej retencji, stawy hodowlane, nasadzenia nadwodne, nieużytki. Są to elementy stanowiące podstawowy element systemu przyrodniczego gminy oraz uzupełniające system przyrodniczy gminy o znaczeniu lokalnym;
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	terenowe urządzenia rekreacji (ścieżki rowerowe, trawiaste boiska); mała architektura; urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb lokalnych i ponadlokalnych, w tym w szczególności urządzenia infrastruktury dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej oraz

		gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi, drogi eksploatacyjne;
		(...)
Ograniczenia zagospodarowaniu terenu	w	dopuszczalne zagospodarowanie nie może kolidować z funkcją ochronną; zakaz lokowania składowisk odpadów; nakazuje się zachowanie tej części systemu, która przeprowadza wody melioracyjne z terenów czasowo zachowanych jako rolne;
4.2.2.6.		
Symbol terenu i kierunki rozwoju		WS – tereny wód powierzchniowych
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu		tereny wód powierzchniowych – wody płynące i stojące z biologiczną obudową. Jako podstawowe kierunki zagospodarowania przyjmuje się funkcje ochronne zachowujące układ ciągłości ekologicznej systemu przyrodniczego gminy;
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu		realizacja urządzeń służących retencji; sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych;
		(...)
Ograniczenia zagospodarowaniu terenu	w	ochrona przed zasypywaniem i zanieczyszczeniem;
Wytyczne do planów miejscowych		przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: przeznaczenie podstawowe terenu, a w razie konieczności również przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym.

## II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### 1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt. 1 i 2).

Wymagania te w planie zostały zrealizowane m.i.n. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg publicznych oraz i innych elementów zagospodarowania terenów. Wyznaczenie linii zabudowy ma umożliwić wykształcenie układu urbanistycznego przyszłej zabudowy. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych określono również wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytu lokalizowanej w granicach planu zabudowy.

### 2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2pkt. 3).

Obszar planu znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (strefie zwykłej) oraz Głównych Zbiorników Wód Podziemnych Nr GZWP Nr 215 „Subniecka Warszawska” i Nr GZWP 2151 Subniecka Warszawska (część centralna). W ustaleniach planu wprowadzono w związku z tym ustalenia:

- dla **Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu** – w projekcie planu ustalono nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów obowiązujących rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących ten Obszar do życia, z uwzględnieniem innych ustaleń planu.

- dla Głównych Zbiorników Wód Podziemnych Nr GZWP Nr 215 „Subniecka Warszawska” i Nr GZWP 2151 Subniecka Warszawska (część centralna) – dla zbiorników zgodnie z projektem planu 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.

W projekcie planu wprowadzono również szereg ustaleń dotyczących ochrony środowiska, w zakresie możliwym do wprowadzenia do planu miejscowego, ze względu na obowiązujące przepisy prawa. Obejmują one:

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

W obszarze planu nie występują gleby leśne wymagające, na podstawie Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409, ze zmianami), zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne. Występują tu natomiast gleby rolnicze III klasy bonitacyjnej, dla których wymagana jest stosowna zgodna na zmianę przeznaczenia, określona w cytowanej ustawie. W celu uzyskania takiej zgody wystosowano wnioski do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, obejmujący grunty rolnicze III klasy bonitacyjnej, które w planie zostały przeznaczone na cele nierolnicze.

### **3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt. 4):**

Jedynym obiektem podlegającym ochronie konserwatorskiej w obszarze opracowania jest stanowisko archeologiczne oznaczone numerem AZP – 58-66/26, podlegające ochronie w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego. W granicach strefy ochrony archeologicznej obowiązuje postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym oraz zgodnie z ustaleniami planu określonymi dla wyodrębnionych w nim terenów.

### **4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt. 5).**

W obszarze planu nie przewiduje się istotnych uciążliwości dla ludzi i ograniczeń w zainwestowaniu. Największe ograniczenia inwestycyjne stwarza położenie obszaru planu 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. W zasięgu tych powierzchni 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. 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 oraz hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla statków powietrznych. Dodatkowe ograniczenia stwarza strefa technologiczna od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV o szerokości 10 m, tj. po 5 m od osi linii. W jej zasięgu, zgodnie z planem, obowiązuje zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd i nasypów, instalacji fotowoltaicznych, nasadzeń roślinności wysokiej (powyżej 3 m wysokości) i rozbudowanym systemie korzeniowym zagrażającej bezpieczeństwu oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii, zgodnie z przepisami odrębnymi. Obostrzenia ustalone dla tej strefy przestają obowiązywać po likwidacji lub skablowaniu linii 15 kV.

Pozytywnym uwarunkowaniem dla życia i zdrowia mieszkańców na obszarze opracowania jest brak zagrożenia wystąpienia zagrożenia powodzi oraz osuwania się mas ziemnych.

Potrzeby osób niepełnosprawnych w projekcie planu realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie miejsc do parkowania, stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określają to przepisy odrębne, tj. przepisy Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 645, ze zmianami). W planie wprowadzono obowiązek zapewnienia dla zabudowy usługowej dodatkowych miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania. Wreszcie w planie wprowadzono 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. Inne udogodnienia dla osób niepełnosprawnych będą realizowane na etapie wykonania docelowego zagospodarowania terenów, w tym inwestycji związanych z realizacją zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

#### **5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt. 6)**

Wymagania te w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie w obszarze planu przeznaczenia związanego z intensywną zabudową mieszkaniowo - usługową. Zmiany w zagospodarowaniu spowodują wzrost wartości nieruchomości i tym samym uzasadniają ustalenie stawek procentowych służących naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 15% dla terenów oznaczonych symbolami MN i MNU. Zmiana zasad zagospodarowania terenów w obszarze planu oraz intensyfikacja parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej tych terenów. Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń projektu planu pozwoli również na podniesienie standardu architektoniczno – przestrzennego i jakości istniejącej zabudowy. Ożywienie procesów inwestycyjnych będzie skutkowało również wzrostem środków wpływających do budżetu gminy. Zgodnie z wykonaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu wzrost środków budżetowych spowodowanych rozwojem zagospodarowania przekroczy znacząco środki niezbędne na realizację zadań własnych gminy w obszarze planu. Nadwyżka dochodów budżetowych z tytułu wykonania planu umożliwi zabezpieczenie środków na realizację inwestycji celu publicznego innych częściach gminy Raszyn.

#### **6. Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt. 7).**

Obszary objęte granicami stanowią własność osób prywatnych i gminy Raszyn. Oprócz własności gminnej i prywatnej w granicach opracowania zlokalizowane są grunty Skarbu Państwa, które stanowią przede wszystkim działki drogowe.

Zmiany własnościowe możliwe do zaistnienia po wejściu w życie ustaleń planu dotyczą wydzielania nowych działek inwestycyjnych. W celu zapewnienia racjonalnej gospodarki gruntami w obszarze planu w jego ustaleniach wskazano minimalne parametry wydzielanych działek.

#### **7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt. 8)**

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrażających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. W obszarze planu nie ma potrzeby, zgodnie ze złożonymi wnioskami instytucji, wyznaczania rezerw terenowych dla spełnienia tych wymagań. Nie ma uzasadnienia również wskazywania szczególnych ustaleń w tym zakresie.

#### **8. Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt. 9).**

Potrzeby te na obszarze planu będą ograniczały się przede wszystkim do inwestycji związanych z infrastrukturą komunikacyjną. Tereny takie otrzymały w planie odrębne przeznaczenie i zostały przeznaczone na cele infrastruktury komunikacyjnej, które mają być jednocześnie głównymi korytarzami lokalizacji sieci infrastruktury technicznej. Obsługa terenów w zakresie infrastruktury społecznej odbywać się będzie poprzez wykorzystanie istniejących i projektowanych w innych częściach gminy usług publicznych.

#### **9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt. 10 i 13).**

Potrzeby w tym zakresie w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej umożliwiających uzbrojenie obszaru planu w niezbędne sieci i urządzenia. Rozwój infrastruktury technicznej zakłada się w oparciu o zorganizowane i zbiorcze systemy infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem realizacji technologii przejściowych czasu wykonania zbiorczego systemu wodno - kanalizacyjnego. Indywidualne rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej w projekcie planu dotyczą jedynie dostawy ciepła. Brak gminnej sieci ciepłowniczej uniemożliwia oparcie dostawy ciepła wyłącznie do zorganizowanych systemów ciepłowniczych. Zasady systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów ograniczono do nakazu realizowania go na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach prawa. Przyjęte rozwiązania z zakresu infrastruktury technicznej są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie ochrony środowiska i nie będą powodować zagrożeń wystąpienia zanieczyszczeń związanych z ich funkcjonowaniem. W projekcie planu dopuszczono również stosowanie drobnych technologii OZE w dostawie ciepła i energii.

Zaopatrzenie ludności w wodę w obszarze planu odbywać się będzie jak określono wcześniej poprzez dostawę wody z sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych poza granicami planu. Jakość wody będzie zapewniona poprzez uwzględnienie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Istniejące rezerwy wody w ujęciach gminnych, określone w odpowiednim pozwoleniu wodno – prawnym umożliwiają dostawę wody do obszaru planu.

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez wyznaczone w planie drogi publiczne oznaczone symbolami KDL i KDD. Drogi te służą również bezpośredniej obsłudze terenów budowlanych w granicach planu. Funkcję wspomagającą w układzie komunikacyjnych w obszarze planu pełnią drogi przylegające do granic planu, ale położone w obszarach zewnętrznych. Obsługa komunikacyjna terenów będzie się mogła odbywać również poprzez te drogi.

Dojazd do wydzielanych działek nie sąsiadujących bezpośrednio z wyznaczonymi drogami publicznymi będzie realizowany poprzez wydzielane w miarę potrzeb dojazdy. Ustalenia

niezbędne w tym zakresie zostały wprowadzone w jego treści. Miejsca włączenia dojazdów do dróg publicznych będą realizowane według potrzeb inwestorskich z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwiają realizację takich inwestycji.

**10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt. 11 i 12).**

Wójt Gminy sporządzając projekt planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zakresie udziału społeczeństwa w pracach na projektem planu. Wójt umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, z terminem i miejscem składania wniosków do przedmiotowego planu. Ogłoszenie to zostało umieszczone również w wydaniu gazety lokalnej oraz BIPie Urzędu Gminy. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zostało także wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. W zawiadomieniu tym Wójt określił podstawę prawną sporządzanego planu oraz termin składania wniosków. Po zebraniu wniosków dokonano analizy możliwości ich uwzględnienia, ze szczególnym naciskiem na zachowanie zgodności z obowiązującym studium oraz przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W rozstrzygnięciu wniosków wzięto również pod uwagę obowiązujące przepisy dla obszarów i obiektów podlegających ochronie w granicach planu.

Po wykonaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i finansową prognozą skutków uchwalenia planu Wójt udostępnił projekt planu instytucjom celem uzyskania uzgodnień i opinii. Projekt planu został również udostępniony do opiniowania dla Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej. W trakcie procedury planistycznej przygotowano również wniosek o zgodę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, który został skierowany do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień i opinii oraz uzyskaniu zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze Wójt wyłożył projekt planu do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. O wyłożeniu do publicznego wglądu powiadomił społeczeństwo w odpowiednim ogłoszeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w prasie lokalnej oraz BIPie Urzędu Gminy. W ogłoszeniu określił miejsce i termin wyłożenia, miejsce i termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi oraz miejsce i termin składania uwag do projektu planu. W skutek uwag złożonych do wyłożonego projektu planu wystąpiła konieczność ponowienia procedury w zakresie czterokrotnego ponownego wyłożenia. W tym przypadku Wójt powiadomił społeczeństwo o wykonywanych czynnościach w sposób tożsamy z pierwszym wyłożeniem. Sposób rozstrzygnięcia uwag złożonych w ostatnim wyłożeniu nie powodował zmian w sposobie zagospodarowania terenów, co umożliwiło przekazanie projektu planu Radzie Gminy Raszyn celem uchwalenia.

Dokumentacja dotycząca planu miejscowego znajduje się w siedzibie Urzędu Gminy Raszyn i może być udostępniona, z zachowaniem przepisów dotyczących udostępnienia informacji publicznych. Procedura planistyczna jest prowadzona tym samym w sposób jawny i przejrzysty, z uwzględnieniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3).**

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Wójt uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszaru planu wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji związanych z zabudową

mieszkańczo - usługową. Predyspozycje terenów do rozwoju funkcji inwestycyjnych wynikają zarówno ze stanu zagospodarowania terenów jak również ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planu. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Wybór funkcji tym samym został ukierunkowany ustaleniami studium. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają zarówno interes publiczny gminy (rozwój terenów inwestycyjnych) oraz interes prywatny (realizacja zamierzeń inwestycyjnych).

**12. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt. 1 i 2).**

Drogi publiczne wyznaczone w planie umożliwiającym powiązanie obszaru planu zarówno z układem ponadlokalnym jak i układem komunikacyjnym gminy. Zachowanie dla dróg wymienionych powyżej funkcji dróg układu podstawowego znacząco ułatwi dojazd do innych części gminy jak również poza jego granice. Utrzymanie funkcji tych dróg zminimalizuje tym samym transportochłonność układu przestrzennego wyznaczonego w granicach planu. Układ dróg dojazdowych umożliwia swobodny dojazd zarówno do poszczególnych terenów związanych z funkcjami inwestycyjnymi wyznaczonych w planie. Umożliwia również połączenia komunikacyjne obszaru planu z terenami z nim sąsiadującymi.

Rezerwy terenowe wskazane w planie na cele dróg publicznych umożliwiają realizację przystanków komunikacji autobusowej, stanowiącej podstawę systemu transportu zbiorowego w gminie. Rezerwy te umożliwiają również wykonanie dróg w parametrach technicznych umożliwiających wykonanie nawierzchni przystosowanej do ruchu ciężkiego, w tym autobusów komunikacji zbiorowej. Wyznaczenie dodatkowych linii autobusowych do obsługi obszaru planu będzie zrealizowane po rozwoju zagospodarowania i wystąpieniu takich potrzeb.

**13. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt. 3).**

W projekcie planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz realizację dróg rowerowych. Są one dopuszczone na całym obszarze planu. Realizacja ich będzie wykonana w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie. Działania gminy w tym zakresie będą ograniczać się do realizacji tych urządzeń w wyznaczonych w planie drogach publicznych znajdujących się w zarządzie gminy Raszyn. W przypadku terenów inwestycyjnych będą to urządzenia wewnętrzne, realizowane przez inwestorów.

**14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt. 4).**

Tereny wyznaczone w granicach planu tworzą zwarty obszar terenów inwestycyjnych. Rozwój zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu uniemożliwi powstanie rozproszonych układów urbanistycznych, nie powiązanych ze sobą przestrzennie. Korelacje przestrzenne terenów inwestycyjnych w granicach planu zostały wskazane w obowiązującym studium. Analiza ustaleń tego dokumentu wskazuje, że obszar planu stanowi część rozległych terenów inwestycyjnych gminy Raszyn.

**15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 2).**

Projekt planu jest zgodny z wykonaną w 2018 r. oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ocena aktualności została przyjęta przez Radę Gminy Raszyn na podstawie uchwały Nr LVIII/535/18. Analiza wykazała, że część planów miejscowych obowiązujących w gminie wymaga uaktualnienia. Wnioski wskazały również konieczność

wykonania planów miejscowych dla obszarów inwestycyjnych wskazanych w studium. Sporządzenie planu jest zgodne z wnioskami określonymi w analizie. Podstawą do zmiany planu wg analizy jest konieczność określenia standardu zagospodarowania na terenach inwestycyjnych, które mogą zostać zagospodarowane w stosunkowo krótkim okresie czasu. Wszystkie przesłanki określone w analizie są specyficzne dla obszaru sporządzanego planu, tym samym projekt planu jest zgodny z wynikami analizy.

#### **16. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3).**

Skutki finansowe uchwalenia planu dla budżetu zostały wskazane w wykonanej finansowej prognozie skutków uchwalenia planu. Analiza prognozy wskazuje, że dochody gminy w wyniku rozwoju zagospodarowania w obszarze planu będą wysokie, szczególnie w zakresie poboru ustalonej stawki procentowej oraz podatków od gruntów i nieruchomości. Przyjęte zasady zagospodarowania terenów nie będą obciążać budżetu gminy poza wysokość założonych dochodów budżetowych wynikających z realizacji planu. Znaczące wpływy budżetowe w związku z rozwojem zagospodarowania na obszarze planu, będą równoważyć ponoszone przez gminę nakłady nawet w przypadku tylko częściowego zagospodarowania terenów funkcjami docelowymi przewidzianymi w planie.

### **III. Procedura**

#### **1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.**

- a) zebrano wnioski po wystosowaniu ogłoszeń i zawiadomień,
- b) wykonano projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą finansową skutków uchwalenia planu,
- c) przygotowano wniosek o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i przeznaczonych w planie na cele budowlane,
- d) projekt planu został przesłany do uzgodnień i opiniowania,
- e) po uzyskaniu stosownych uzgodnień i opinii oraz decyzji o zgodzie na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych projekt planu został pięciokrotnie wyłożony do publicznego wglądu,
- f) w trakcie wyłożenia przeprowadzono dyskusje publiczne nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami,
- g) sposób rozstrzygnięcia uwag powodował ponawianie procedury planistycznej aż do momentu, gdy sposób ich rozstrzygnięcia nie powodował konieczności ponowienia procedury planistycznej.

#### **2. Podstawa uchwalenia.**

Plan miejscowy został uchwalony na podstawie Uchwały Nr ..... Rady Gminy Raszyn z dnia ..... Podstawą uchwalenia planu jest . 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. 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).

WÓJT GMINY  
mgr inż. Andrzej Zaręba