PROJEKT

**UCHWAŁA NR …………………...**

**RADY GMINY RASZYN**

**z dnia …………2025 r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą Nr XXV/218/2020 Rady Gminy Raszyn z dnia 30 kwietnia 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu położonego we wsi Dawidy Bankowe w Gminie Raszyn – rejon ul. Długiej i ul. Szlacheckiej, stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn zatwierdzonego uchwałą Nr LX/590/14 Rady Gminy Raszyn z dnia 21 października 2014 r. Rada Gminy Raszyn uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

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

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

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

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

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

**§ 2**.1. W planie określa się:

1. przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
5. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.;
6. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
7. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
8. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
9. stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenów;
10. 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:
11. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu;
12. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn;

sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak konieczności określania w planie;

1. sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak konieczności określania w planie.

**§3.**1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1. nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie ścian zewnętrznych budynków do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków: okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, ganków, 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 m;
2. przeznaczeniu terenu **-** należy przez to rozumieć ustalone w planie dla terenu lub działki funkcje, których zasady realizacji określono w planie;
3. terenie **-** należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym przeznaczenia terenu;
4. usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w budynkach lub lokalach użytkowych wbudowanych w budynki, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, przy czym działalność ta nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona.
5. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust.1 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, a także potocznie stosowanych definicji i znaczeń słów określonymi w słownikach języka polskiego.

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

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

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

**Rozdział 2**

**Przeznaczenia terenów**

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

1. oznaczenie składające się z:
2. numeru określającego kolejny teren,
3. symbolu literowego przeznaczenia terenu;
4. ustala się następujące symbole literowe przeznaczenia terenów:
5. MN **–** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
6. MN/U – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
7. ITW – teren infrastruktury technicznej – ujęcie wód podziemnych,
8. KPR – teren ciągu pieszo-rowerowego,
9. KDW – teren drogi wewnętrznej,
10. KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej.
11. Dla terenów:
12. oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym MN i MN/U przeznaczenie określa się w odniesieniu do działki budowlanej;
13. oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym KPR, KDW, KDZ i ITW przeznaczenie określa się w odniesieniu do terenu.

**Rozdział 3**

**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

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

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

**§ 7.**  W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

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

**Rozdział 4**

**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

**§ 8.**1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

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

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

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

**Rozdział 5**

**Zasady kształtowania krajobrazu**

* + **9.** 1.Ustala się zasady kształtowania krajobrazu poprzez:
1. wydzielenie terenu, w ramach którego obowiązują określone zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania zawarte w ustaleniach szczegółowych dla terenu, jako elementy przestrzenne wpływające na walory krajobrazowe i walory estetyczno-widokowe;
2. harmonijne wkomponowanie noworealizowanych budynków w istniejący otaczający krajobraz zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla terenu.
	* + 1. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, który dla Województwa Mazowieckiego nie został sporządzony.

**Rozdział 6**

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

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

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

**Rozdział 7**

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomo**ś**ci**

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

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

**Rozdział 8**

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

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

1. Zakazuje się prowadzenia działalności w zakresie przetwarzania i gromadzenia odpadów.
2. Zakazuje się przeznaczania terenu pod składowiska opału i odpadów, złomowiska, handel paliwami i gazem płynnym.

**Rozdział 9**

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 13.**1.W zakresie układu drogowego:

* 1. ustala się, że teren KDZ stanowi fragment drogi publicznych klasy zbiorczej - ul. Grudzi (w części poza obszarem planu);
	2. ustala się, że teren dróg wewnętrznych 1KDW i 2KDW stanowi uzupełnienie układu drogowego na obszarze planu;
	3. dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych będących uzupełnieniem obsługi komunikacyjnej istniejącego i nowego zagospodarowania na obszarze objętym planem, przy czym:
1. ustala się szerokość dróg wewnętrznych, niewyznaczonych na rysunku planu:
* nie mniejszą niż 6m o długości drogi do 100m,
* nie mniejszą niż 8m o długości drogi powyżej 100m i mniejszej niż 500m,
* nie mniejszą niż 10m o długości drogi powyżej 500m,
1. ustala się zakończenie drogi wewnętrznej o długości powyżej 100m „zawrotką” o minimalnych wymiarach 12,5x12,5m.
2. W zakresie parkowania ustala się:
	1. realizację miejsc do parkowania dla obiektów nowo realizowanych, istniejących, rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania, w obrębie działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty;
	2. w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i garażowych ustala się wskaźniki parkingowe dla obiektów nowo wznoszonych i rozbudowywanych:
		1. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,
		2. dla obiektów administracji – 15 miejsc do parkowania na 1000 m2 powierzchni użytkowej,
		3. dla usług handlu (sklep, punkt usługowy) – 30 miejsc do parkowania na 1000m2 powierzchni użytkowej (nie mniej niż 3-4 miejsca do parkowania na sklep, punkt usługowy),
		4. dla pozostałych usług co najmniej 30 miejsce do parkowania na 1000m2 powierzchni użytkowej;
3. określa się realizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości przewidzianej w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.

**Rozdział 10**

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

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

1. nakazuje się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających
dróg w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanymi lub istniejącymi urządzeniami drogowymi lub zagospodarowaniem terenu;
2. dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanym lub istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. dopuszcza się lokalizowanie urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej na całym obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
4. dopuszcza się zachowanie, budowę i przebudowę infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych;
5. ustala się minimalne parametry dla sieci: wodociągowej **-** DN 90, kanalizacyjnej **-** DN 90, ciepłowniczej **-** DN 32, gazowniczej **-** DN 25, elektroenergetycznej **-** 0,4 kV.
	1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
		1. nakazuje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
		2. dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody, przy spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych, do czasu zapewnienia zaopatrzenia z gminnej sieci wodociągowej.
	2. W zakresie odprowadzania ścieków:
		1. nakazuje się odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
		2. dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych, przy spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych, do czasu zapewnienia możliwości odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacyjnej.
	3. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:
6. ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania poprzez wprowadzenie do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne lub odprowadzenie do zbiorników retencyjnych;
7. dopuszcza się, w przypadku braku możliwości realizacji ustaleń pkt 1, odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z utwardzonych powierzchni dróg do sieci kanalizacji deszczowej przy zastosowaniu urządzeń opóźniających ich odpływ do odbiornika;
8. dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w dotychczasowy sposób, zgodny z przepisami odrębnymi;
9. dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych oraz retencyjno - chłonnych na całym obszarze planu w sposób nie kolidujący z projektowanym i istniejącym zagospodarowaniem terenu;
10. zakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji sanitarnej.
	1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie w energię elektryczną z:
		* 1. sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;
			2. urządzeń kogeneracyjnych;
			3. odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego
			lub geotermalną o mocy nieprzekraczającej 500kW.
	2. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia istniejących lub projektowanych gazociągów.
	3. W zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się zaopatrzenie z:
11. indywidualnych urządzeń zasilanych paliwem gazowym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki (do 0,3%), biomasą oraz energią elektryczną,
12. pomp ciepła;
13. urządzeń kogeneracyjnych;
14. odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego.
	1. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się zachowanie istniejących i realizację nowych:
		* 1. sieci kablowych;
			2. sieci bezprzewodowych wraz z urządzeniami telekomunikacyjnymi, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej;
	2. W zakresie gospodarowania odpadami na obszarze planu jest prowadzona na podstawie przepisów odrębnych.

**Rozdział 11**

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

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

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

Rozdział 12

Przepisy szczegółowe dla terenów

**§ 16.** Dla terenów 1MN, 2MN, 3MN:

1. Ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
3. ustala się realizację zabudowy:
	* 1. budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako: wolno stojących, w zabudowie bliźniaczej,
		2. zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ust. 3;
4. dopuszcza się realizację na potrzeby projektowanej zabudowy:
5. obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych parkingi,
6. budynków gospodarczych lub garaży,
7. wbudowanych usług w formie lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
8. dopuszcza się, na każdej działce budowlanej, realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: wolno stojącego lub w zabudowie bliźniaczej;
9. dopuszcza się, na każdej działce budowlanej, realizację jednego wolno stojącego budynku o funkcji gospodarczej lub garażowej, nawiązującego do nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej w zakresie:
	* 1. zewnętrznych materiałów wykończeniowych,
		2. kolorystyki elewacji,
		3. rodzaju i koloru pokrycia dachowego;
10. w zakresie geometrii dachu ustala się dachy: płaskie lub dwuspadowe i wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci w przedziale od 25 o do 45 o, dachy krzywiznowe oparte na łuku;
11. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
12. ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
13. ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,6;
14. ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 10,5m, z zastrzeżeniem pkt 4;
15. maksymalną wysokość budynków gospodarczych lub garaży – 6,0m,
16. ustala się wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej –50%;
17. ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy dla działki budowlanej – 40%;
18. ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
	* 1. dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego – 1000m2,
		2. dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej:
* 750m2 z dwoma lokalami mieszkalnymi,
* 500m2 z jednym lokalem mieszkalnym,
1. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
2. ustala się obsługę komunikacyjną od ul. Długiej, ul. Szlacheckiej (drogi publiczne poza obszarem planu) oraz od drogi klasy zbiorczej KDZ - ul. Grudzi – (część drogi poza obszarem planu) poprzez drogę wewnętrzną 1KDW;
3. dla terenu 3MN dopuszcza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną od ul. Szlacheckiej (droga poza obszarem planu);
4. dopuszcza się obsługę komunikacyjną od innych dróg wewnętrznych poza obszarem planu;
5. dopuszcza się dostęp do działek budowlanych poprzez projektowane drogi wewnętrzne zgodnie z ustaleniami §13 ust.1 pkt 3;
6. w zakresie parkowania obowiązują przepisy §13 ust. 2.
7. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne, dotyczące w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

**§ 17.** Dla terenów 1MN/U, 2MN/U:

1. Ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
3. ustala się zachowanie i realizację zabudowy:
	* 1. budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako: wolno stojących, w zabudowie bliźniaczej,
		2. budynków usługowych,
		3. zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ust. 3;
4. dopuszcza się realizację na potrzeby projektowanej zabudowy
5. obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, zieleni ogólnodostępnej, parkingi,
6. budynków gospodarczych lub garaży;
7. wbudowanych usług w formie lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, zgodnie z przepisami odrębnymi~~,~~
8. dopuszcza się, na każdej działce budowlanej, realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego lub w zabudowie bliźniaczej;
9. dopuszcza się, na każdej działce budowlanej, realizację jednego wolno stojącego budynku o funkcji gospodarczej lub garażowej, nawiązującego do nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej w zakresie:
	* 1. zewnętrznych materiałów wykończeniowych,
		2. kolorystyki elewacji,
		3. rodzaju i koloru pokrycia dachowego;
10. w zakresie geometrii dachu ustala się dachy: płaskie lub dwuspadowe i wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci w przedziale od 25 o do 45 o, dachy krzywiznowe oparte na łuku;
11. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
12. ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
13. ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,7;
14. ustala się maksymalną wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;
	* 1. dla budynków o dachach spadzistych – 12,0m,
		2. dla budynków o dachach płaskich – 10,5m,
15. dla budynków gospodarczych lub garażowych - maksymalnie 6,0 m,
16. dopuszcza się zachowanie wysokości istniejących budynków z możliwością ich przebudowy;
17. ustala się wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej –50%;
18. ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy dla działki budowlanej – 40%;
19. ustala się maksymalną powierzchnię sprzedaży dla wbudowanych usług handlu do 150 m2;
20. ustala się maksymalną powierzchnię sprzedaży dla usług handlu w odrębnych budynkach do 400m2;
21. ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

 a) dla usług – 2000m2

b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego – 1000m2

 c) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej:

* 750m2 z dwoma lokalami mieszkalnymi,
* 500m2 z jednym lokalem mieszkalnym
1. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
	1. ustala się obsługę komunikacyjną od ul. Długiej (drogi publicznej poza obszarem planu) oraz od drogi klasy zbiorczej KZ – ul. Grudzi – (część drogi poza obszarem planu) poprzez drogę wewnętrzną 1KDW;

2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez drogę wewnętrzną 2KDW;

1. dopuszcza się obsługę komunikacyjną od innych dróg wewnętrznych poza obszarem planu;
2. dopuszcza się dostęp do działek budowlanych poprzez projektowane drogi wewnętrzne zgodnie z ustaleniami §13 ust.1 pkt 3;
3. w zakresie parkowania obowiązują przepisy §13 ust. 2.
4. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne, dotyczące w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

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

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

**§ 19.** Dla terenu1KPR i 2KPR:

Ustala się przeznaczenie terenu – ciąg pieszo-rowerowy.

W zakresie sposobu zagospodarowania terenu:

1. ustala się zagospodarowanie terenu jako ogólnodostępnego ciągu pieszo-rowerowego;
2. ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 6,0m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
3. dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej

Ustala się wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla terenu – 40%;

W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne, dotyczące w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

**§ 20.** Dla terenu1KDW i 2KDW:

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

**§ 21.** Dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ:

ustala się przeznaczenie - droga publiczna klasy zbiorczej;

w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

* + 1. ustala się, że teren KDZ stanowi fragment drogi publicznej,
		2. ustala się minimalną szerokość pasa drogowego dla terenu KDZ od 0,0m do 8,0m, zgodnie z rysunkiem planu;

w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące,
w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów

**Rozdział 3**

**Przepisy końcowe**

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

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

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