



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 29 maja 2024 r.

Poz. 5614

UCHWAŁA NR XCV/764/2024 RADY GMINY RASZYN

z dnia 4 kwietnia 2024 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 art. 67 ust. 3 pkt 2, 3 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) w związku z uchwałą Nr XXXIII/273/2020 Rady Gminy Raszyn z dnia 29 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Jaworowa w Gminie Raszyn - rejon po południowej stronie ul. Warszawskiej - Obszar I, po stwierdzeniu że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn, zatwierdzonego uchwałą Nr LX/590/14 Rady Gminy Raszyn z dnia 21 października 2014 r. uchwała się co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

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

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

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

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

§ 3. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, 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 połąci do 12°.

Rozdział 2. Przeznaczenia terenów w planie

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

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 3) ZN – teren zieleni nieurządzonej;
- 4) WS – tereny wód powierzchniowych;
- 5) 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 ład 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 m² dla budynku mieszkalnego jednorodzinne w formie bliźniaczej z jednym lokalem mieszkalnym,
- b) 750 m² dla budynku mieszkalnego jednorodzinne w formie bliźniaczej z dwoma lokalami mieszkalnymi,
- c) 1000 m² dla budynku mieszkalnego jednorodzinne w formie wolno stojącej;

2) 1MNU, 2MNU – 2000 m².

2. Ustala się, z zastrzeżeniem ust. 3, minimalny front działki na terenach oznaczonych symbolem:

1) 1MN, 2MN, 3MN, 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.

Szczegółne 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 obsługiwanych 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 1000m² powierzchni użytkowej (nie mniej niż 3-4 miejsca na sklep, punkt usługowy),
 - dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich, przychodni weterynaryjnych, usług związanych z opieką społeczną i odnową biologiczną - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 gabinet, jednak nie mniej niż 20 miejsc do parkowania na 1000 m² pow. użytkowej,
 - dla przychodni zdrowia, w tym publicznych – 10 miejsc do parkowania na 1000 m² pow. użytkowej,
 - dla usług kultury, usług oświaty, nauki i edukacji oraz sportu i rekreacji - 15 miejsc do parkowania na 1000 m² pow. użytkowej;
 - dla usług administracji i działalności biurowej oraz projektowania i pracy twórczej, usług hotelarsko - pensjonatowych i gastronomii (hotel, motel, pensjonat, restauracja, kawiarnia), centrów konferencyjno - wystawienniczych i handlowo – usługowych - 20 miejsc do parkowania na 1000 m² pow. użytkowej;
 - dla usług finansowych – 40 miejsc do parkowania na 1000 m² pow. użytkowej;

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

Rozdział 10.

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

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

- 1) utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznacza 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, zieleni urządzona, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, ciągi piesze;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład 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° 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 m² dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w formie bliźniaczej z jednym lokalem mieszkalnym,
 - 750 m² dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w formie bliźniaczej z dwoma lokalami mieszkalnymi,
 - 1000 m² dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w formie wolno stojącej;
- 5) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 8,
- 6) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 9;
- 7) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 10;
- 8) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 11;
- 9) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 12;
- 10) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 13;
- 11) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 14;
- 12) **sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 15,
- 13) **stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 16.

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

1) **przeznaczenie podstawowe:**

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej i bliźniaczej,

- b) zabudowa usługowa, w szczególności z zakresu usług handlu detalicznego, działalności administracyjno - biurowej, usług finansowych, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, działalności weterynaryjnej oraz usług rzemieślniczych;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) usługi obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych z wyłączeniem stacji paliw, a także obiektów wymagających bazy pojazdów transportu towarowego,
b) drogi wewnętrzne;

3) przeznaczenie uzupełniające:

- a) budynki gospodarcze, garaże i miejsca parkingowe,
b) urządzenia budowlane, zieleni urządzona, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, ciągi piesze;

4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) uwzględnienie ustaleń określonych w § 6, § 7,
b) na jednej działce budowlanej dopuszczenie realizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego lub dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie bliźniaczej;
c) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 6 m,
d) forma dachów: jednospadowa, dwuspadowa i wielospadowa o nachyleniu głównych połaci dachu do 45° lub dachy płaskie,
e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,9;
f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – 50%;
g) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla lokali handlowych wbudowanych – do 150 m²,
h) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży w oddzielnych budynkach – do 200 m²,
i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m²;

5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z ustaleniami określonymi w § 8,

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych: zgodnie z ustaleniami określonymi w § 9;

7) ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z ustaleniami określonymi w § 10;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami określonymi w § 11;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zgodnie z ustaleniami określonymi w § 12;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania: zgodnie z ustaleniami określonymi w § 13;

11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami: zgodnie z ustaleniami określonymi w § 14;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami określonymi w § 15,

13) **stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 16.

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

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zielen nieurządzona 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 ład 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 ład 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 ład 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 ład 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, zieleń urządzona, miejsca parkingowe, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego,
- 3) **zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład 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.

Przewodniczący Rady Gminy

Dariusz Marcinkowski

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XCV/764/2024
Rady Gminy Raszyn
z dnia 4 kwietnia 2024 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 sześciokrotnie wyłożony do publicznego wglądu, tj.:

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	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	06.01.2022	Osoba fizyczna	Utrzymanie stałej szerokości drogi ozn. 2KDD na całej długości.	2KDD	2KDD		Uwaga częściowo nieuwzględniona		Uwaga częściowo nieuwzględniona

	Zmiana szerokości przedmiotowej drogi na całym jej przebiegu nie ma uzasadnienia funkcyjnego. Zmiana szerokości drogi nastąpi jedynie przy jej skrzyżowaniu z ulicą Narożną, co jest spowodowane uwagami złożonymi przez inne osoby. Na tym odcinku ulica zostanie poszerzona do 12 m.								
2	04.01.2022	Osoba fizyczna	1. (...). 2. Przesunięcie linii rozgraniczających drogi 2KDL 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. 3. (...)	581/2, 582/5, 556, 557, 766 Jaworowa, obszar planu	2KDD, 2KDL, 2MN, 1ZN, obszar planu	uwaga uwzględniona w pkt 1 i 3	Uwaga nieuwzględniona w pkt 2		Uwaga nieuwzględniona na w pkt 2
2. Przebieg drogi oz. 2KDL 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	05.01.2022	Osoby fizyczne	1. (...) 2.4. Brak zgody na proponowany przebieg drogi 2KDL oraz wniosek o przesunięcie linii rozgraniczających drogi 2KDL 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 3. (...) 5. (...)	działki nr ew. 581/2, 582/5, 558, 886 Jaworowa	2KDD, 2KDL, 2MN, 1ZN, obszar planu	uwaga uwzględniona w pkt 1, 3 i 5	Uwaga nieuwzględniona w pkt 2 i 4		Uwaga nieuwzględniona na w pkt 2 i 4

2. Przebieg drogi ozn. 2KDL 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 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 nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
4	04.04.2022	Osoba fizyczna	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 2KDL w taki sposób aby złagodzić wskazany łuk pomiędzy działką 508 i 591/2, co będzie skutkowało przeniesieniem jej w kierunku południowym i tym samym „zwężenie terenów zielonych” 3. Wniosek o przekazanie za odszkodowaniem całej działki nr ew. 622/2 na rzecz Gminy Raszyn, ze względu	508, 622/2, cz. 591/2 Jaworowa	2KDL, 2KDD		Uwaga nieuwzględniona w pkt 1, 2 i 3		Uwaga nieuwzględniona w pkt 1, 2 i 3

			na jej beżyteczność						
	<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 rozmuleniu również studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn. Pozostała część działki będzie stanowić teren zielni nieurządzonej.</p> <p>Uwaga dot. odszkodowania wynika z art. 36 i 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pozostały teren stanowi teren ZN tj. zieleni nieurządzonej o funkcjach ekologicznych i krajobrazowych</p>								
5	15.03.2022	Osoby fizyczne	Przeznaczenie części działki na cele zabudowy mieszkaniowo – usługowej (w pasie teren 170 m od istniejącej ulicy Warszawskiej)	519/1 Jaworowa	1MN		Uwaga nieuwzględniona		
6	25.03.2022	Osoba fizyczna	Przeznaczenie części działki na cele zabudowy mieszkaniowo – usługowej (w pasie teren 50 m od istniejącej ulicy Warszawskiej)	534 Jaworowa	1MN		Uwaga nieuwzględniona		
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.									
7	23.03.2022	Osoba fizyczna	Zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy z ustalonego w projekcie planu na poziomie 0,6 do 0,75	510 Jaworowa	2MN		Uwaga nieuwzględniona		
8	01.04.2022	Osoba fizyczna	j.w.	504/1, 504/2, 587/2 Jaworowa	2MN, 1ZN		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nie- uwzględniona

				uwaga	uwaga		uwzględniona	a	uwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
15	25.04.2023	Osoba fizyczna	<p>Uwaga dot.:</p> <p>1.(...)</p> <p>2. w § 11ust.1 – dodać ppkt 3) o treści:</p> <p>3) ustala się obowiązek lokowania jednego budynku na jednej działce”</p> <p>Uwaga winna być uwzględniona również w § 17 i § 18.</p> <p>3. (...)</p> <p>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”</p> <p>5. w § 13 ppkt 2) – dodać ppkt c) o brzmieniu:</p> <p>c) w przypadku dróg o zamkniętym o kategorii drogi wewnętrznej należy stosować zawrotkę, której parametry należy określić jak dla drogi publicznej o klasie lokalnej”</p> <p>6 (...)</p> <p>7. (...)</p> <p>8. (...)</p>	Brak wskazania nr ew. działek	<p>1MN-3MN</p> <p>1MNU,</p> <p>2MNU</p> <p>2KDD</p>	<p>uwaga uwzględniona w pkt 1,3, 6, 7 i 8</p> <p>uwaga częściowo uwzględniona w pkt 4 i 5</p>	<p>uwaga nieuwzględniona w pkt 2</p> <p>uwaga częściowo nieuwzględniona w pkt 4 i 5</p>		<p>uwaga nie-uwzględniona w pkt 2</p> <p>uwaga częściowo nie-uwzględniona w pkt 4 i 5</p>
<p>2. § 11 dotyczy szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości</p> <p>4. dopuszczono możliwość przykrycia rowu w celu wykonania przejazdu</p> <p>5. wprowadzono zapis nt. zawrotki na drogach wewnętrznych o wymiarach 12,5x12,5m</p>									

16	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		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.
17	04.10.2023	Osoba fizyczna	Wniosek o możliwość przykrycia rowu w granicach działki nr ew. 520	Działka nr ew. 520	1MN 2WR	uwaga nieuwzględniona	uwaga nieuwzględniona
Plan dopuszcza realizację przejazdów do obiektów budowlanych i poprzecznych przejść infrastruktury technicznej							

11. Projekt planu wyłożony był do publicznego wglądu w terminie od 18 stycznia do 16 lutego 2024 r. W dniu 31 stycznia 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna.

12. W ustawowym terminie tj. do dnia 1 marca 2024 r. wpłynęły uwagi, która 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	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Raszyn w sprawie rozpatrzenia uwagi.	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Raszyn w sprawie rozpatrzenia uwagi.
-----	-------------	---	-------------	--	---	--	---

				uwaga	uwaga				
18	08.02.2024	Osoba fizyczna	Wniosek o zmniejszenie szerokości projektowanej drogi do 8m (na wysokości zabudowań) i 10m (pozostała część)	Działka nr ew. 515	2KDD, 1MN		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona
19	08.02.2024	Osoba fizyczna	j.w.	Działka nr ew. 515	2KDD, 1MN		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona
20	12.02.2024	Osoba fizyczna	j.w.	Działka nr ew. 515	2KDD, 1MN		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona
21	15.02.2024	Osoba fizyczna	j.w.	Działka nr ew.515	2KDD, 1MN		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona
Zmiana szerokości drogi ozn. 2KDD do 12m, ze zwężeniem do 10m na wysokości dz. nr ew. 515 jest wynikiem uwzględnienia przez Radę Gminy Raszyn jednej z uwag złożonych do wyłożonego wcześniej projektu przedmiotowego mpzp.									
22	16.02.2024	Irena Jończyk ul. Warszawska 11a 05-090 Dawidy	Wniosek o przesunięcie w stronę południową drogi ozn. 2KDD wyłącznie na wysokości działek nr ew. 512-508, w sposób umożliwiający przykrycie rowu melioracyjnego r-46	Działki nr ew. 512-508	2KDD, 3MN, 4MN, 1WR		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona
23	16.02.2024	Osoba fizyczna	j.w.	Działki nr ew. 512-508	KDD, 3MN, 4MN, 1WR		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona
Zmiana przebiegu drogi na odcinku tych działek skutkować będzie ingerencją w działki innych właścicieli gruntów i wymagałaby zmiany przebiegu drogi w innym miejscu. Plan dopuszcza realizację przejazdów do obiektów budowlanych i poprzecznych przejść infrastruktury technicznej.									

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XCV/764/2024
Rady Gminy Raszyn
z dnia 4 kwietnia 2024 r.

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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XCV/764/2024

Rady Gminy Raszyn

z dnia 4 kwietnia 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę