

**UCHWAŁA Nr XXVIII/349/12**  
**Rady Gminy Raszyn**  
**z dnia 27 listopada 2012 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Raszyn, po wschodniej stronie Alei Krakowskiej, rejon ul. Mickiewicza - część II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.<sup>1)</sup>), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.<sup>2)</sup>), uchwały nr LI/839/10 Rady Gminy Raszyn z dnia 7 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Raszyn, po wschodniej stronie Alei Krakowskiej – rejon ul. Unii Europejskiej, ul. Szkolnej i ul. Poniatowskiego oraz rejon ulicy Mickiewicza, zmienionej uchwałą nr XXII/288/12 Rady Gminy Raszyn z dnia 31 maja 2012 r. oraz uchwałą nr XXVII/335/12 z dnia 30 października 2012 r., stwierdzając zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn przyjętego uchwałą nr 76/XIX/99 Rady Gminy Raszyn z dnia 16 grudnia 1999 r. Rada Gminy Raszyn uchwala co następuje:

**Rozdział 1**  
**Zakres regulacji planu**

**§ 1.**

Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Raszyn po wschodniej stronie Alei Krakowskiej rejon ul. Mickiewicza - część II”, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem, obejmujący obszar wyznaczony na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały:

- 1) plan części II obejmuje dwa obszary znajdujące się w obrębie działek ewidencyjnych o numerach 274 i 275, położone pomiędzy Al. Krakowską i ulicą Mickiewicza,
- 2) granice obszarów objętych planem przebiegają po:
  - a) obszar pierwszy (południowy):
    - od zachodu po zachodniej granicy działki nr ew. 275,
    - od północy po północnej granicy działki nr ew. 275;
    - od wschodu po wschodniej granicy działki nr ew. 275;
    - od południa po południowej granicy działki nr ew. 275
  - b) obszar drugi (północny):
    - od zachodu po zachodniej granicy działki nr ew. 274;
    - od północy po północnej granicy działki nr ew. 274;
    - od wschodu po wschodniej granicy działki nr ew. 274;
    - od południa w odległości 5,0m od północnej granicy działki nr ew. 275.

<sup>1)</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675; z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281 oraz z 2012 r. poz. 567.

<sup>2)</sup> Tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647.

## § 2.

Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami są:

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

## § 3.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do obszaru objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
  - 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem;
  - 5) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.
4. Liniowe oznaczenia graficzne takie jak: granica obszaru objętego planem, biegnące na rysunku planu wzdłuż linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, należy traktować jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

## § 4.

1. W planie określa się:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasady ochrony środowiska i przyrody;
  - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy;
  - 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 9) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.
2. Nie określa się, ponieważ nie występują w obszarze planu:
  - 1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego;
  - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;



- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
3. Plan określony jest jako perspektywiczny, bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

#### § 5.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
  - 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć pojęcie zgodne z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 2) **ekologicznych paliwach** – należy przez to rozumieć paliwa, które nie powodują zanieczyszczenia środowiska, a ich zasoby odnawiają się we względnie krótkim czasie. Czyli należą do odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię słońca, energię geotermalną albo odnawialne źródła energii stałe, których stosowanie jest zgodne z przepisami prawa ochrony środowiska;
  - 3) **kiosku** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany tymczasowy o funkcji handlowej lub handlowo-usługowej, posiadający maksymalnie jedną kondygnację nadziemną, niepodpiwniczony, o wysokości nie większej niż 3,5 m, z dachem płaskim zapewniającym swoim okapem ochronę przed opadami bez konieczności stosowania dodatkowych daszków i o powierzchni zabudowy nie większej niż 10m<sup>2</sup>;
  - 4) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem, w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania i oczyszczania ścieków, usuwania odpadów i telekomunikacji;
  - 5) **kwalifikacji terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
  - 6) **linii rozgraniczającej tereny** – należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu linią ciągłą, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 7) **maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wartość liczbową, wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej w obrysie zewnętrznym wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
  - 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, od innych obiektów lub granic działki, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie, bez uwzględniania: balkonów, loggii, werand, wykuszy, tarasów na kolumnach, okapów i nadwieszonych wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz elementów wejść do budynków (schodów zewnętrznych, ramp), sezonowych ogrodów kawiarnianych, infrastruktury technicznej i miejsc parkingowych;





- 9) **nośnikach reklamowych** – należy przez to rozumieć obiekty składające się z konstrukcji nośnej oraz urządzenia reklamowego, takiego jak tablica, neon, symbol przestrzenny, a także wszelkie znaki i napisy pozwalające powiązać ich znaczenie z określoną firmą, przedsiębiorstwem lub inną formą prowadzonej działalności gospodarczej, jak również produktami, wyrobami i usługami;
- 10) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie lica ścian frontowych budynków, przy czym linie te nie dotyczą:
- a) części podziemnych zabudowy,
  - b) cofniętych parterów usługowych do 1,5 m, jako podcień,
  - c) cofniętych ostatnich kondygnacji budynków do 1,2 m,
  - d) wysuniętych poza wyznaczoną obowiązującą linię zabudowy na odległość nie większą niż 1,5 m elementów nadwieszonych, takich jak: balkony, loggie, wykusze,
  - e) wysuniętych poza wyznaczoną obowiązującą linię zabudowy na odległość nie większą niż 1,5 m elementów wejść do budynków, takich jak: schody, podesty, zadaszenia,
  - f) wjazdów na parkingi podziemne;
- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona – wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu działki budowlanej. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne;
- 12) **powierzchni użytkowej** liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc parkingowych – należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń na wszystkich kondygnacjach służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z funkcją będącą przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
- 13) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków na powierzchnię terenu działki budowlanej w stanie wykończonym:
- a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię prześwitów, przejść i przejazdów (bramy), ganki,
  - b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się schodów na gruncie, powierzchni budynków lub ich części znajdujących się pod powierzchnią terenu, studzienek lub okienek piwnicznych, daszków, okapów dachowych, nadwieszonych części budynków, ścieżek, utwardzonych podjazdów, miejsc parkingowych, miejsc na śmietniki;
- 14) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć, że na każdej działce budowlanej położonej w obrębie wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi terenu o określonym przeznaczeniu, zajmuje ono nie więcej niż 40% powierzchni tej działki, a w odniesieniu do funkcji obiektu, że określona funkcja zajmuje nie więcej niż 40% jego powierzchni całkowitej;
- 15) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć, że na każdej działce budowlanej położonej w obrębie wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi terenu o określonym przeznaczeniu, zajmuje ono

- co najmniej 60% powierzchni tej działki, a w odniesieniu do funkcji obiektu, że określona funkcja zajmuje co najmniej 60% jego powierzchni całkowitej;
- 16) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie kategorii przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu, uzupełniające i wzbogacające przeznaczenie podstawowe w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
  - 17) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i o określonych zasadach zagospodarowania, oznaczoną na rysunku planu symbolem literowym;
  - 18) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć wszelką działalność, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie hałasu, zanieczyszczeń powietrza, zanieczyszczenia ziemi, emisji pól elektromagnetycznych, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a jeśli działalność jest prowadzona w lokalu usytuowanym w budynku mieszkalno-usługowym – poza tym lokalem. Warunek ograniczenia obszaru oddziaływania obiektu nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
  - 19) **zabudowie w pierzei** – należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków, których stykające się elewacje frontowe tworzą ściany placu lub ulic, przy czym: zabudowa w pierzei ciągłej oznacza, że ściana elewacji frontowej nie ma przerw na odcinkach oznaczonych na rysunku planu, a zabudowa w pierzei nieciągłej oznacza dopuszczalne ryzality lub przerwy pomiędzy budynkami usytuowanymi jedynie w jednej linii.
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych przepisów odrębnych.

## Rozdział 2 Ustalenia ogólne planu

### § 6.

Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym przeznaczenia terenu:

- 1) tereny usług – oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 2) tereny drogi publicznej klasy głównej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG**.

### § 7.

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.
2. W zakresie zasad uzbrojenia terenu ustala się:
  - 1) zaopatrzenie wszystkich terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy w infrastrukturę techniczną w ramach istniejącego i rozbudowanego zbiorowego systemu uzbrojenia w:
    - a) komunalną gminną sieć wodociągową,
    - b) gminną sieć kanalizacji komunalnej oraz kanalizacji deszczowej,
    - c) sieć gazową,





- d) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
  - e) indywidualny lub zbiorczy system zaopatrzenia w ciepło,
  - f) sieci telekomunikacyjne;
- 2) dopuszczenie, że istniejące podziemne sieci infrastruktury technicznej mogą być przebudowane, rozbudowane, przełożone, a sieci napowietrzne zamienione na podziemne;
  - 3) dopuszczenie lokowania obiektów infrastruktury technicznej, takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków;
  - 4) nakaz projektowania infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę planowanego zagospodarowania oraz dostępności dla odpowiednich operatorów pod warunkiem, że nie będzie to kolidowało z zabudową i zagospodarowaniem terenu.

#### **§ 8.**

W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się objęcie obszaru planu systemem gminnej sieci wodociągowej.

#### **§ 9.**

1. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowo - komunalnych z obszaru planu ustala się:
  - 1) odprowadzenie ścieków kanalizacją grawitacyjną lub płytką kanalizacją grawitacyjno-ciśnieniową, w systemie rozdzielczym;
  - 2) jako odbiornik ścieków oczyszczalnię ścieków „Falenty” zlokalizowanej poza obszarem planu;
  - 3) dopuszczenie sytuowania lokalnych urządzeń zbiornikowo tłocznych (pompowni).
2. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych ustala się:
  - 1) odwodnienie terenów do kanalizacji deszczowej;
  - 2) zakaz odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji ścieków bytowo - komunalnych albo na jezdnie dróg;
  - 3) odprowadzenie podczyszczonych wód opadowych z terenu dróg KDG zgodnie z przepisami odrębnym w zakresie prawa wodnego.

#### **§ 10.**

Zasilanie w energię elektryczną (stosownie do potrzeb dla wszystkich potencjalnych odbiorców) do oświetlenia, zasilania urządzeń oraz ogrzewania pomieszczeń) z istniejącej lub wybudowanej odpowiedniej infrastruktury energetycznej z istniejącej RPZ zlokalizowanej poza obszarem planu:

- 1) na działkach budowlanych dla zaopatrzenia lokowanych budynków i budowli w energię elektryczną, a także oświetlenia terenu, dopuszcza się lokowanie linii, stacji i przyłączy oraz innych niezbędnych urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się rozbudowę sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych SN/nn dla całego obszaru objętego planem;
- 3) dopuszcza się przebudowę kolizyjnych z projektowaną zabudową linii energetycznych;
- 4) ustala się w zagospodarowaniu terenu udostępnienie służbom energetycznym wszystkich urządzeń energetycznych występujących na terenie w celu

przeprowadzenia prac związanych z bezpośrednią i prawidłową eksploatacją w/w urządzeń.

#### § 11.

Zasilanie w gaz przewodowy obiektów znajdujących się w obszarze planu poprzez sieć gazową sytuowaną w drodze KDG (tereny 1KDG i 2KDG) lub w ulicy poza obszarem planu, albo na działkach budowlanych, w tym:

- 1) zasilanie obiektów budowlanych w gaz z sieci średniego ciśnienia za pośrednictwem szafkowych punktów redukcyjno – pomiarowych;
- 2) zachowanie wzdłuż gazociągu średniego ciśnienia odpowiednich stref bezpieczeństwa (odległości podstawowych lub stref kontrolowanych) z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu);
- 3) dopuszcza się wykorzystanie gazu w istniejących i planowanych urządzeniach wytwarzających ciepło.

#### § 12.

Obsługa w zakresie telekomunikacji z wykorzystaniem istniejącej sieci telekomunikacji przewodowej (poprzez jej sukcesywną rozbudowę w miarę potrzeb) i bezprzewodowej. Dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

#### § 13.

Zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł ciepła, poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, energią elektryczną, odnawialnymi źródłami energii wykorzystującymi energię słońca lub energię geotermalną albo stałymi źródłami energii, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i z dopuszczeniem kominków wyłącznie jako dodatkowego źródła ogrzewania.

#### § 14.

Ustala się usuwanie odpadów stałych poza obszarem planu, a w szczególności:

- 1) ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu system selektywnego zbierania i wywozu odpadów komunalnych na składowisko poza obszarem planu;
- 2) na działkach budowlanych należy zapewnić miejsca na place pod śmietniki zapewniające możliwość segregacji odpadów; dopuszcza się wyposażenie kilku nieruchomości we wspólne urządzenia do czasowej selektywnej zbiórki odpadów;
- 3) ustala się, że zawiesiny, tłuszcze i oddzielone produkty naftowe z separatorów będą usuwane i unieszkodliwiane z zachowaniem przepisów odrębnych.

### Rozdział 3

#### Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu

#### § 15.

Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U i 2U, ustala się:

##### 1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: usługi, a w szczególności: usługi administracji – biura, usługi kultury (w tym biblioteka), apteka, usługi



- turystyki, hotel, usługi łączności, usługi pocztowe, usługi finansowe – bank, usługi handlu detalicznego, usługi zdrowia (z wyjątkiem szpitali),
- b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, garaże (wolno stojące, wbudowane, podziemne), zieleń urządzona, obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna,
  - c) przeznaczenie dopuszczalne: wbudowana funkcja mieszkaniowa (od strony ul. Mickiewicza), drogi wewnętrzne, sezonowe ogródki kawiarniane, kioski,
  - d) zakazuje się lokalizacji stacji paliw, składów, magazynów, usług napraw pojazdów, stacji diagnostycznych, myjni samochodowych i stacji autogaz;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, polegające na:**
- a) połączeniu poszczególnych obiektów usługowych zewnętrznym ciągiem pieszym wzdłuż Alei Krakowskiej i ulicy Mickiewicza, wyposażonym w obiekty małej architektury oraz kompozycje roślinności niskiej,
  - b) stosowaniu ujednocionej formy obiektów małej architektury zaprojektowanych indywidualnie dla wszystkich obszarów U, co najmniej dla poszczególnych działek budowlanych,
  - c) dostosowaniu ciągów pieszych do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym poprzez wprowadzenie odpowiedniego wejścia do budynków w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku, wprowadzenie nawierzchni anty-poślizgowej w rejonach przejścia dla pieszych;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody, w tym:**
- a) ustala się zachowanie, co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej, realizowanej w szczególności w formie urządzonej zieleni niskiej,
  - b) zakazuje się samowolnego podwyższania lub obniżania powierzchni terenu powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej i kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) nakazuje się sytuowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy,
  - b) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki, od strony ul. Mickiewicza,
  - c) wzdłuż obowiązującej linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie zabudowy w pierzei nieciągłej z przejściami bramowymi,
  - d) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od tej granicy. Dopuszcza się etapową (niejednoczesną) budowę i rozbudowę budynków przy tej granicy, jako docelową zabudowę przy granicy,
  - e) ustala się:
    - maksymalną powierzchnię zabudowy na 80% powierzchni działki budowlanej,
    - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na 3,2,
    - maksymalną wysokość budynków usługowych na 4 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 16 m,



- maksymalną wysokość obiektów budowlanych na nie więcej niż 150 m n. p. m.,
  - dachy płaskie (o nachyleniu połaci do 10°),
  - dopuszczenie dachów o nachyleniu połaci od 10 do 35°;
- f) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków: okładziny z materiałów naturalnych lub na elewacjach tynkowanych stosowanie barw pastelowych (odcienie beżu, szarości, bieli i koloru zbliżonego do piaskowca) z dopuszczeniem szklanych elewacji (narożniki lub całe ryzality),
- g) ustala się dachy w kolorach od brązu poprzez czerwień do grafitu,
- h) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding oraz płytek glazury,
- i) dopuszcza się nośniki reklamowe: jako szyldy lub napisy na elewacji budynków w formie pasa reklamowego, a na terenie jako słupy ogłoszeniowo – reklamowe lub tablice informacyjne, w formie napisów wzdłuż gzymsu, proporców reklamowych na konstrukcji masztów lub latarni,
- j) dopuszcza się grodzenie działek budowlanych z zachowaniem następujących warunków:
- ogrodzenia poszczególnych działek budowlanych lokowane w liniach rozgraniczających tereny 1U i 2U, ale nie bliżej niż 0,5 m od gazociągów średniego ciśnienia,
  - dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek budowlanych,
  - ustala się maksymalną wysokość ogrodzenia na 1,8 m nad poziom terenu (z wyjątkiem bram i furtek); ogrodzenia ażurowe w 80% z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6 m nad poziom terenu,
  - dopuszcza się stosowanie prefabrykowanych elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek,
  - ustala się lokowanie szafek gazowych w ogrodzeniach,
- k) jako obiekty małej architektury dopuszcza się w szczególności: pojemniki z zielenią, murki, ławki, miejsca lub obudowy na pojemniki na śmieci;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**
- a) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
- minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki na 500 m<sup>2</sup>,
  - minimalną szerokość frontu działki na 18 m (od ul. Mickiewicza),
  - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 70° - 110°,
- b) dopuszcza się nowo wydzielane działki o powierzchni mniejszej niż określone w lit. a wyłącznie dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**
- a) ustala się ochronę funkcjonowania lotniska im Fryderyka Chopina w Warszawie, poprzez ograniczenie wysokości zabudowy do 150 m nad poziom morza,

- b) zabrania się lokalizowania obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków,
  - c) ustala się zagospodarowanie terenów 1U i 2U i realizację zabudowy w sposób ograniczający emisję hałasu poprzez zabezpieczenia techniczne lub odpowiedni dobór technologii i urządzeń (zasięg oddziaływania komunikacji kołowej od skrajnej jezdni drogi KDG (tereny 1KDG i 2KDG). Ustala się zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt dzieci i młodzieży oraz zastosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynku z funkcją mieszkalną;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**
- a) ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną od strony ulicy Mickiewicza poza obszarem planu oraz zakazuje obsługi od strony Al. Krakowskiej – tereny KDG,
  - b) na działkach budowlanych ustala się urządzenie, co najmniej 10 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, 20 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług (użytkownicy i zatrudnieni), 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny, 80 miejsc parkingowych na 200 łóżek hotelowych (goście i obsługa),
  - c) ustala się sytuowanie miejsc parkingowych na terenie, w garażu podziemnym lub nadziemnym (do 2 kondygnacji);
- 8) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:**  
ustala się odpowiednio zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 7, §8, §9, §10, §11, § 12, § 13 i § 14;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:**  
do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 10) stawki procentowe, stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**  
określa się stawkę procentową w wysokości 1%.

#### § 16.

Dla terenów drogi publicznej klasy głównej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDG i 2KDG, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:**
  - a) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – część drogi głównej w ciągu publicznej drogi krajowej (nr 7),
  - b) przeznaczenie uzupełniające: sieci i obiekty infrastruktury technicznej związanej z drogą, zieleni urządzonej, chodnik, ścieżka rowerowa,
  - c) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej nie związane z drogą;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) wyznacza się części terenu pod poszerzenie drogi KDG o szerokości zgodnie z rysunkiem planu oraz ich wschodnią linię rozgraniczającą,
  - b) ustala się zakaz umieszczania nośników reklamowych,



- c) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**  
zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, nie związanych z infrastrukturą techniczną, nie związanych z komunikacją pieszą i rowerową;
- 4) zasady obsługi infrastrukturą techniczną:**  
ustala się odpowiednio zgodnie z ustaleniami zapisanymi w §7, §8, §9, §10, §11, §12, §13 i §14;
- 5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:**  
do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu oraz realizację miejsc parkingowych;
- 6) stawki procentowe, stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**  
określa się stawkę procentową w wysokości 1%.

#### Rozdział 4 Przepisy przejściowe i końcowe

##### § 17.

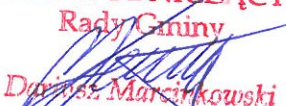
Z dniem wejścia w życie niniejszego planu na obszarze planu tracą moc obowiązującą ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Raszyn po wschodniej stronie Alei Krakowskiej”, uchwalonego uchwałą Nr LXI/1003/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 15 grudnia 2005 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 6 lutego 2006 r. Nr 24, poz. 823.

##### § 18.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

##### § 19.

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy Raszyn.

**PRZEWODNICZĄCY**  
**Rady Gminy**  
  
**Dariusz Marcinkowski**

