

UCHWAŁA Nr XXXIII/390/13
Rady Gminy Raszyn
z dnia 21 lutego 2013r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn – Obszar V obejmującego część wsi Janki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.¹⁾), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 647) oraz na podstawie uchwał Rady Gminy Raszyn:

uchwały Nr 108/XXIII/00 Rady Gminy Raszyn z dnia 30 marca 2000r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn,

uchwały Nr XII/172/07 Rady Gminy Raszyn z dnia 20 września 2007 r. w sprawie sposobu wykonania uchwały Nr 108/XXIII/00 Rady Gminy Raszyn z dnia 30 marca 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn obejmującej część terenów położonych we wsi Sękocin Stary, Sękocin Nowy, Janki, Falenty oraz wsi Wypędy i Puchały,

uchwały Nr XLVII/800/10 Rady Gminy Raszyn z dnia 17 czerwca 2010r. w sprawie: sposobu wykonania uchwały Nr 108/XXIII/00 Rady Gminy Raszyn z dnia 30 marca 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn obejmującej część terenów położonych we wsi Sękocin Stary, Sękocin Nowy, Janki, Falenty oraz wsi Wypędy i Puchały,

oraz uchwały Nr XV/200/11 Rady Gminy Raszyn z dnia 24 listopada 2011r. w sprawie sposobu wykonania uchwały Nr 108/XXIII/00 Rady Gminy Raszyn z dnia 30 marca 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn obejmującej część terenów położonych we wsi Sękocin Stary, Sękocin Nowy, Janki, Falenty oraz wsi Wypędy i Puchały.

Rada Gminy Raszyn uchwala, co następuje:

¹⁾ 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, Nr157, 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 217, poz.1281 oraz z 2012r. poz. 567.

Rozdział 1
Zakres obowiązywania planu

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn – Obszar V obejmujący część wsi Janki, zwany dalej w treści uchwały planem.
2. Obszarem planu obejmuje się ewidencyjne działki nr: 52/2, 53/4, 53/6, 54/4, 56/3, 57/2, 58/2, 58/4, 59/2, 60/2, 61/2, 62/2, 63/2, 64/5, 65/3, 66/3, 67/4, 67/7, 69/3, 69/5, 70/1, 71/3, 73/7, 74/2, 75/2, 76/1, 77/2, 77/3, 77/4, 78/4, 78/5, 78/6, 78/7, 79/4, 79/5, 79/6 i 81.
3. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 2.

Granice planu są określone na rysunku planu w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały.

§ 3.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń graficznych zastosowanych w legendzie.
 - 1) następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu: granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania w tym linie rozgraniczające drogi publiczne;
 - 4) funkcje terenów oznaczone literami i cyframi lub tylko literami;
 - 5) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków o wysokości do 25m;
 - 8) rejon dopuszczalnej lokalizacji dominanty urbanistycznej.
3. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu zasięgi potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej.
4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 i 3 mają charakter informacyjny.

§ 4.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) **dominancie urbanistycznej** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego wyodrębniony fragment, wyróżniający się spośród otaczającej zabudowy wysokością, maksymalną wysokość dominanty określają ustalenia szczegółowe dla terenów;

- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć pojęcie zgodne z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne) i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania i oczyszczania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 4) **kiosku** - należy przez to rozumieć wolno stojący obiekt o funkcji handlowej, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, o powierzchni użytkowej nie większej niż 12m² i wysokości do 3,5m;
- 5) **liniach rozgraniczających tereny** o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć, zaznaczone na rysunku planu linie dzielące obszar planu na tereny o różnych funkcjach;
- 6) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażoną w procentach najmniejszą dopuszczalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczony lub ustalony dla terenu obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących sieciami przesyłowymi infrastruktury technicznej. Obiekty budowlane nie muszą do niej przylegać, lecz mogą być dowolnie rozmieszczone w obrębie ograniczonego przez nią obszaru, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z innych ustaleń planu;
- 8) **urządzeniach reklamowych** – należy przez to rozumieć obiekty składające się z konstrukcji nośnej oraz płaszczyzny ekspozycyjnej, w szczególności jako: tablica, neon, symbol przestrzenny, totem, urządzenie naścienne, nośniki reklamowe ze zmienną ekspozycją obrazu lub oświetlenia, a także wszelkie znaki, napisy i wyobrażenia pozwalające powiązać ich znaczenia z określoną firmą, przedsiębiorstwem lub inną formą prowadzonej działalności gospodarczej jak również produktami, wyrobami i usługami;
- 9) **paliwach najmniej szkodliwych dla środowiska** – należy przez to rozumieć paliwa, których spalanie nie powoduje przekroczenia wartości wskaźników dopuszczalnej emisji jednostkowej, określonych przez prawo w roku użytkowania instalacji spalającej paliwo, między innymi: gaz ziemny, wodór alkohole, estry olejów pochodzenia roślinnego, ciekłe lub gazowe alkany, biomasę oraz pochodne węglowodorów o niskiej zawartości siarki i metali ciężkich;
- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wody powierzchniowe na terenie działki budowlanej;

- 11) **powierzchni zabudowy**- należy przez to rozumieć obszar wyznaczony przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków w stanie wykończonym na powierzchnię terenu działki budowlanej; przy czym do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię prześwitów, przejść i przejazdów (bramy), wejścia , wiatrołapy; 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 - wyrażoną jako procentowy udział w powierzchni terenu działki budowlanej;
 - 12) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć, że określona funkcja zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje, co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej albo powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
 - 13) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć, że określona funkcja zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu nie przekracza 40% powierzchni działki budowlanej albo powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
 - 14) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń i obiektów, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, handlu ekspozycyjnego, oświaty, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, poczty, pośrednictwa finansowego, apteki, usługi hotelowe, gastronomii, biura, drobne usługi rzemieślnicze, w szczególności: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku;
 - 15) **wymianie zabudowy** – należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącej i budowę nowej zabudowy o tych samych gabarytach;
 - 16) **zwartej zabudowy w pierzei** – należy przez to rozumieć zespół budynków usytuowanych wzdłuż jednej linii, których fasady sąsiednich budynków stykają się.
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych przepisów odrębnych.

§ 5.

W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) linie rozgraniczające drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;

- 4) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym: linie zabudowy, gabaryty obiektów, a także maksymalne i minimalne wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody;
- 7) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzenia oraz użytkowania terenów;
- 8) stawki procentowe, służące naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy.

§ 6.

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.
2. Przebieg linii rozgraniczających, o których mowa w ust. 1 dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii na rysunku planu miejscowego.
3. Ustala się północno – zachodnią linię rozgraniczającą terenu drogi KD-G jako linię rozgraniczającą drogi publicznej.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów

§ 7.

1. W obszarze planu wyodrębnia się następujące rodzaje przeznaczenia terenu:
 - 1) tereny zabudowy usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolem **AUC**;
 - 2) teren drogi publicznej klasy głównej - oznaczony na rysunku planu symbolem „**KD-G**”.
2. Wyznacza się teren przeznaczony do realizacji celów publicznych: teren drogi publicznej KD-G.

Rozdział 3

§ 8.

1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej **1AUC i 2AUC**
2. Dla terenów AUC, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², usługi nieuciążliwe z niezbędnymi do ich funkcjonowania: urządzeniami budowlanymi, garażami, budynkami gospodarczymi, zielenią urządzoną, parkingami, infrastrukturą techniczną dla potrzeb działki lub potrzeb ponadlokalnych, oraz drogami wewnętrznymi;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi handlu (w szczególności stacja paliw), usługi komunikacji (w szczególności stacja obsługi samochodów, myjnia pojazdów) komunikacja zbiorowa: autobusowa i tramwajowa.
3. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) wiat przystankowych nadchodnikowych, obiektów małej architektury, mebli ulicznych jako: elementy oświetlenia, ławki, wiaty, tablice i słupy informacyjne,
 - b) kiosków, ogródków kawiarnianych, galerii i pawilonów ekspozycyjno - wystawowych lub namiotów wystawowych;
 - 2) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy, nadbudowę, przebudowę i rozbudowę, budowę oraz wymianę;
 - 3) ustala się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy nie odnoszą się do:
 - a) podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych, które wystają ponad poziom terenu nie więcej niż 0,5 m,
 - b) innych budowli podziemnych, które nie wystają ponad poziom terenu;
 - c) podziemnych, przejść i pasaży podziemnych;
 - d) ramp, pochylni, schodów itp. do budynków lub do kondygnacji podziemnych;
 - 5) dopuszcza się lokalizowanie pomiędzy linią rozgraniczającą terenów AUC, a nieprzekraczalną linią zabudowy obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej, przystanków autobusowych dla komunikacji zbiorowej oraz torowiska tramwaju;
 - 6) ustala się uwzględnienie dostępności miejsc publicznych w tym dla osób niepełnosprawnych;
 - 7) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 5%;
 - 8) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy - 85%;
 - 9) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) 25m na terenie 1AUC - na terenie wyznaczonym na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków o wysokości 25m,
 - b) 20m na pozostałym terenie 1AUC poza terenem wyznaczonym na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków o wysokości 25m,
 - c) 10m na terenie 2AUC,
 - d) na terenie 1AUC dopuszcza się dominantę urbanistyczną o wysokości 32m we wskazanym na rysunku planu rejonie lokalizacji dominanty urbanistycznej;

- 10) w zakresie wysokości obiektów budowlanych obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa lotniczego;
- 11) ustala się dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci od 0° do 45° ;
- 12) dopuszcza się realizację ogrodzeń z zachowaniem następujących warunków:
- sytuowanie ogrodzeń wzdłuż linii rozgraniczającej drogi KD-G oraz linii rozgraniczającej ulicy Wspólnej,
 - z wyjątkiem bram i furtek ogrodzenia od strony drogi KD-G i ulicy Wspólnej o wysokości do 2,2m od poziomu terenu, z częściami nieażurowymi maksymalnie do 0,6 m od poziomu terenu,
 - ogrodzenia z bramami lub furtkami otwieranymi do wewnątrz działki budowlanej,
 - zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 13) ustala się następujące zasady rozmieszczenia urządzeń reklamowych w terenach AUC:
- dopuszcza się reklamy oraz inne znaki informacyjno-plastyczne wzdłuż linii rozgraniczających dróg publicznych,
 - dopuszcza się urządzenia reklamowe do wysokości:
 - 40m nad poziom terenu na terenie 1AUC,
 - 10m nad poziom terenu na terenie 2AUC,
 - zakazuje się umieszczania urządzeń reklamowych na drzewach, na obiektach typu fontanny, rzeźby, na obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej, na latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach itp.,
 - ustala się, że urządzenia reklamowe na małych obiektach kubaturowych i użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni ogólnodostępnych (np. wiaty przystanków) nie mogą utrudniać korzystania z nich, zaś każde urządzenie reklamowe nie może powodować utrudnienia w komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej oraz ograniczać widoczność na drogach,
 - zakazuje się stosowania urządzeń reklamowych zasłaniających, wyznaczone, na podstawie obowiązujących przepisów, pola widoczności na skrzyżowaniach,
 - ustalenia lit. c i d nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych;
- 14) w zakresie zasad i warunków podziału na działki budowlane, ustala się:
- wydzielanie działek budowlanych dostosowanych wielkością i kształtem do sposobu ich zagospodarowania oraz do potrzeb związanych z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń: zgodnie z przepisami odrębnymi i z warunkami zagospodarowania dla całego terenu,
 - zachowanie na każdej wydzielanej działce budowlanej odpowiedniej powierzchni biologicznie czynnej,
 - zapewnienie dostępu do drogi publicznej każdej nowo wydzielanej działce budowlanej w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 500m²;
 - ustalenie lit. d nie dotyczy:
 - działek wydzielanych pod sieci i obiekty infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne,

- działek wydzielanych pod drogi publiczne zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie,
 - działek powstałych w wyniku podziału w rezultacie, którego część jej powierzchni została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną, zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu (wynikowa działka),
- f) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- g) dopuszczenie wydzielania działek pod nie wyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości 10m;
- 15) szczególne warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, zasobów wodnych i zdrowia ludzi oraz prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody:
- a) ustala się docelowe objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem: zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu,
 - b) w celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie pomieszczeń obiektów istniejących i planowanych paliwami najmniej szkodliwymi dla środowiska,
 - c) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady stałe w granicach działki budowlanej; obowiązuje odbiór odpadów w systemie zorganizowanym zgodnie z przepisami o utrzymaniu czystości i porządku w gminie; wprowadza się nakaz selektywnej zbiórki odpadów,
 - d) ustala się w projektowanej i zachowanej działalności usługowej stosowanie takich rozwiązań technicznych, technologicznych lub organizacyjnych, które wyeliminują lub zminimalizują ponadnormatywne oddziaływanie obiektu do granic terenu do którego prowadzący działalność ma prawo dysponowania nieruchomością,
 - e) określa się liczonej od skrajnej krawędzi jezdni, zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej (przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku) i ustala się zasadę ograniczania emisji hałasu, poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach;
- 16) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej, ustala się:
- a) obsługę istniejącego i docelowego zainwestowania w obszarze planu z sieci infrastruktury technicznej poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą oraz poprzez urządzenia lokalne,
 - b) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg,
 - c) dopuszczenie prowadzenia sieci infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg, dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych oraz jeżeli nie będzie to kolidowało z zabudową i zagospodarowaniem terenu,
 - d) dopuszczenie lokowania na terenie AUC obiektów infrastruktury technicznej, takich jak: stacje transformatorowe, podziemne

- przepompownie ścieków na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem,
- e) dopuszczenie stosowania urządzeń kogeneracji dla wytwarzania energii elektrycznej, ciepła i chłodu,
 - f) **zasilanie w wodę:** z wodociągu komunalnego z ujęcia w „Puchałach” (teren poza obszarem planu); woda do celów przeciwpożarowych wyłącznie w ujęć własnych i zbiorników przeciwpożarowych,
 - g) **odprowadzenie i oczyszczanie** ścieków komunalnych: do lokalnej oczyszczalni ścieków na terenie 1AUC i systemem kanalizacji rozdzielczej grawitacyjno-podciśnieniowej i ciśnieniowej do oczyszczalni w Falentach (teren poza obszarem planu). Do czasu skanalizowania dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb). Dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo tłocznych (przepompowni) bez zmiany niniejszego planu,
 - h) **odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:** do zbiorników akumulacyjno-retencyjnych lub zbiorników szczelnych (naziemnych lub podziemnych) dla wód opadowych docelowo zmniejszających jednorazowy spływ wody, a następnie systemem rowów odwadniających otwartych lub skanalizowanych do odbiornika poza obszarem planu. Zakaz odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji komunalnej,
 - i) **zasilanie w energię elektryczną:** z istniejącego lub rozbudowywanego układu sieci średniego i niskiego napięcia, z napowietrznych i podziemnych sieci energetycznych 15kV wyprowadzonych z istniejącego RPZ Sękocin i projektowanego RPZ „Sokołów” (tereny poza obszarem planu). Dopuszcza się realizację stacji transformatorowych, wewnątrzowych, kontenerowych lub słupowych, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez operatora sieci. Dopuszcza się stosowanie generatorów prądu i alternatywnych źródeł energii elektrycznej, w szczególności urządzeń kogeneracji,
 - j) **zasilanie w łącza telefoniczne** według przyjętych standardów z rozbudowywanej sieci na warunkach określonych przez operatora sieci. Dopuszcza się lokalizowania sieci i urządzeń telekomunikacyjnych,
 - k) **zasilanie w gaz** przewodowy z sieci i przyłączy zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych. Ustala się, że gaz dostarczany będzie w miarę potrzeb z istniejących podziemnych sieci z istniejącej stacji gazowych I^o „Sękocin” i „Janki”. Wokół gazociągów obowiązują odpowiednie strefy bezpieczeństwa: odległości podstawowe lub strefy kontrolowane (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu),
 - l) **zaopatrzenie w ciepło** z indywidualnych źródeł wykorzystujących jako czynniki grzewcze, w szczególności: paliwa gazowe, olej opałowy, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii wykorzystujące energię słońca lub energię geotermalną, a także paliwa stałe, których stosowanie jest zgodne z przepisami prawa ochrony środowiska, dopuszczając stosowanie ogrzewania kominkowego jedynie jako dodatkowego źródła ogrzewania obiektów,
 - m) **usuwanie odpadów:** do miejsc selektywnego składowania lub z użyciem innych rozwiązań w ramach gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi. Nakaz wyposażenie każdej działki budowlanej w miejsca pod urządzenia do selektywnej zbiórki odpadów albo wspólne

użytkowanie miejsc selektywnej zbiórki odpadów dla kilku działek budowlanych;

17) zasady obsługi komunikacyjnej, ustala się:

- a) obsługę terenu 1AUC z drogi KD-G poprzez skrzyżowanie w formie ronda oraz bezpośrednio z ulicy Wspólnej (poza obszarem planu),
- b) obsługę terenu 2AUC z drogi KD-G poprzez teren 1AUC lub z ulicy Wspólnej (poza obszarem planu),
- c) obsługę terenów AUC komunikacją autobusową prowadzoną w drodze KD-G oraz komunikacją tramwajową,
- d) ustala się lokalizację miejsc do parkowania dla obsługi obiektów istniejących, nowo realizowanych, rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania w terenach AUC na działce budowlanej lub terenie, do którego inwestor posiada prawo dysponowania nieruchomością,
- e) dopuszcza się miejsca do parkowania na parkingach w poziomie terenu, w parkingach podziemnych lub nadziemnych wielokondygnacyjnych albo na dachach budynków z zachowaniem następujących minimalnych wskaźników:
 - usługi handlu - 25 miejsc do parkowania na 1000m² powierzchni sprzedaży,
 - kino – 20 miejsc do parkowania na 100 miejsc na widowni,
 - gastronomia – 25 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumenckich,
 - obiekty biurowo – administracyjne - 15 miejsc do parkowania na 1000m² powierzchni użytkowej,
 - stacja obsługi samochodów - na 1 stanowisko obsługi 4 miejsca do parkowania, na 2 stanowiska obsługi - 6 miejsc do parkowania, na 4 stanowiska obsługi - 8 miejsc do parkowania i na każde kolejne stanowisko obsługi, po 1 miejscu do parkowania dodatkowo,
 - hotele - 20 miejsc do parkowania na 100 łóżek, 1 miejsce do parkowania dla 1 autokaru na 100 łóżek oraz 4 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - sezonowe obiekty handlowe – 5 miejsc do parkowania na obiekt;
 - miejsce obsługi podróżnych - 40 miejsc do parkowania na 1000m² powierzchni użytkowej,
 - usługi sportu – 10 miejsc do parkowania na 10000m² powierzchni terenu z urządzeniami sportu lub 20 miejsc do parkowania na 1000m² powierzchni użytkowej,
 - dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb;

18) określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 3 ustawy na poziomie 10%.

Rozdział 4

§ 9.

1. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy głównej - „**KD-G**”.
2. Dla terenu KD-G, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy głównej;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej związane i nie związane z drogą, jednostronny chodnik, linia tramwajowa, zatoki autobusowe z przystankiem autobusowym, kioski.
3. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) wyznacza się północno - zachodnią linię rozgraniczającą drogi KD-G i części korytarza drogi o szerokości jak na rysunku planu;
 - 2) ustala się powiązania drogi KD-G poprzez skrzyżowane w formie ronda (w części w obszarze planu);
 - 3) dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących urządzeń reklamowych w linii rozgraniczającej drogi;
 - 4) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe lub urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 5) określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 3 ustawy na poziomie 0,1%.

Rozdział 5

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 10.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

§ 11.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Raszyn.

§ 12.

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