

**UCHWAŁA Nr XXXV/407/13**  
**Rady Gminy Raszyn**  
**z dnia 25 kwietnia 2013 r.**

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenów położonych we wsi Raszyn po wschodniej stronie Alei Krakowskiej rejon ul. Unii Europejskiej, ul. Szkolnej i ul. Poniatowskiego - część I**

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 (t. jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 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 ul. 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:

**DZIAŁ I**  
**Zakres regulacji planu**

**§ 1.**

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

- 1) część I obejmuje działki o numerze ewidencyjnym 577, 578, 579 i 580/1 położone pomiędzy ulicami Szkolną, Poniatowskiego, Unii Europejskiej;
- 2) granice obszaru objętego planem przebiegają po:
  - a) od zachodu - zachodnie granice działek nr ew.: 579 i 577,
  - b) od północy - północne granice działek nr ew.: 577 i 578,
  - c) od wschodu - wschodnie granice działek nr ew.: 578 i 580/1,
  - d) od południa - południowe granice działek. nr ew.: 579 i 580/1.

**§ 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 lub tylko symbolem literowym;
  - 5) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy.
3. Oznacza się ustanowioną na podstawie przepisów odrębną granicę strefy ochrony konserwatorskiej - stanowiska archeologicznego.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.
5. Liniowe oznaczenia graficzne takie jak: granica obszaru objętego planem, granica strefy ochrony konserwatorskiej, biegnące na rysunku planu wzdłuż linii rozgraniczających tereny, 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, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 3) zasady ochrony środowiska i przyrody;
  - 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy;
  - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 10) 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 oraz dóbr kultury współczesnej;
    - 2) granic i sposobów zagospodarowania 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, wykorzystującymi 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 3,5m, 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) **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 albo na terenie, do powierzchni tej działki albo terenu;

- 6) **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 nadwieszów 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;
- 7) **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;
- 8) **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 1,5m, jako, podcień,
  - c) cofniętych ostatnich kondygnacji budynków do 1,2m,
  - d) wysuniętych poza wyznaczoną obowiązującą linię zabudowy, na odległość nie większą niż 1,5m, elementów nadwieszów, takich jak: balkony, loggie, wykusze,
  - e) wysuniętych poza wyznaczoną obowiązującą linię zabudowy, na odległość nie większą niż 1,5m elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty, zadaszenia,
  - f) wjazdów na parkingi podziemne;
- 9) **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, a także parkingi zielone;
- 10) **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 (bez powierzchni komunikacji i powierzchni techniczno – socjalnej);

- 11) **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;
- 12) **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;
- 13) **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;
- 14) **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;
- 15) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, oznaczoną na rysunku planu – symbolem literowym i numerem albo tylko symbolem literowym wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 16) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć wszelką działalność, której obszar oddziaływania obiektu w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego ograniczony jest do terenu, do którego prowadzący działalność posiada prawo dysponowania nieruchomością. Warunek ograniczenia obszaru oddziaływania obiektu nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych przepisów odrębnych.

## Rozdział 2 Ustalenia ogólne planu

### § 6.

1. Określa się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym:
  - 1) teren usług - oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
  - 2) teren infrastruktury technicznej urządzeń zaopatrzenia w wodę - oznaczony na rysunku planu symbolem **WZ**.
2. Określa się teren **WZ**, jako przeznaczony do realizacji inwestycji celu publicznego.

#### **§ 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 istniejącą i projektowaną sieć gazową, 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 terenu usług oznaczonego na rysunku planu symbolem U, ustala się:**

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: usługi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, gastronomii, użyteczności publicznej, usługi administracji (w tym ratusz, biura), usługi kultury (w tym biblioteka), ochrony zdrowia, pomocy społecznej, opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, apteka, usługi oświaty (w tym przedszkole), usługi turystyki, sportu, łączności, usługi pocztowe,
- b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, garaże (wolno stojące, wbudowane lub podziemne), zieleń urządzona, obiekty małej architektury (w tym kioski, śmietniki), infrastruktura techniczna,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: usługi finansowe (w tym bank), drogi wewnętrzne,
- 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) kształtowaniu formy budynków w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych,
- b) zachowaniu podstawowej struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru objętego planem,
- c) zachowaniu otwartego wnętrza w formie „placu wejściowego” przed budynkiem urzędu gminy i ukształtowanie atrakcyjnej przestrzeni pieszej wyposażonej w obiekty małej architektury o wysokich walorach użytkowych i artystycznych oraz kompozycje roślinności niskiej,
- d) stosowaniu ujednoliconej formy obiektów małej architektury zaprojektowanych indywidualnie dla całego obszaru, co najmniej dla poszczególnych działek budowlanych;



**3) zasady ochrony środowiska i przyrody:**

- a) ustala się zachowanie, co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej, realizowanej w szczególności w formie zieleni urządzonej,
- 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) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

zabytkowe stanowisko archeologiczne (cmentarzysko z okresu lateńskiego, datowane na III-II w. p.n.e.) oznaczone w wojewódzkiej ewidencji zabytków numerem AZP: 58-65/26, obejmującego działki nr ewidencyjne 577, 578, 579 i 580/1 podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych, jako strefa ochrony konserwatorskiej, dla której ustala się nakaz:

- a) uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków - przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi budów obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem robót ziemnych – uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych,
- b) uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych poprzedzających inne niż wymienione w pkt. 1 roboty ziemne lub zmianę charakteru dotychczasowej działalności w granicach ww. strefy,
- c) przeprowadzenia badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji (przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie);

**5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:**

- a) na terenie „placu wejściowego” dopuszcza się:
  - lokalizację: obiektów małej architektury, ogrodzeń niezbędnych dla obsługi podstawowej funkcji terenu, urządzeń naziemnych infrastruktury technicznej niebędących odrębnymi budynkami pod warunkiem ujednoczenia ich formy,
  - lokowanie nośników reklamowych, zgodnie z pkt. 6 lit h,
- b) ustala się nakaz dostosowania przestrzeni „placu wejściowego” do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez, w szczególności: wprowadzenie odpowiedniego wejścia do budynku urzędu gminy w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku, wprowadzenie nawierzchni anty-poślizgowej w rejonach przejścia dla pieszych;

**6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) nakazuje się sytuowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy,

- b) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki,
- c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w pierzei ciągłej i nieciągłej z przejazdami i przejściami bramowymi,
- d) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od granicy. Dopuszcza się etapową (niejednoczesną) budowę i rozbudowę budynków przy tej granicy,
- e) ustala się:
  - maksymalną powierzchnię zabudowy na 80% powierzchni działki budowlanej,
  - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na 4,
  - maksymalną wysokość budynków usługowych na 5 kondygnacji i nie więcej niż 20m, z dopuszczeniem dominanty architektonicznej w budynku urzędu gminy od strony ulicy Szkolnej o wysokości nie większej niż 22m. Dominanta usytuowana osiowo lub jako dwa ryzality,
  - maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży - 2 kondygnacje i nie więcej niż 10m,
  - maksymalną wysokość obiektów budowlanych na nie więcej niż 150m n. p. m.,
  - dachy płaskie (o nachyleniu połąci do 10°), dopuszczając dachy o nachyleniu połąci 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), a dachy w kolorach od brązu poprzez czerwień do grafitu, dla przedszkola kolorystyka barw nasyconych,
- g) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding oraz płytek glazury,
- h) dopuszcza się nośniki reklamowe: jako szyldy lub napisy na elewacji budynków, na terenie, jako słupy ogłoszeniowo – reklamowe, a przed budynkiem urzędu tablice informacyjne,
- i) dopuszcza się grodzenie działek budowlanych z zachowaniem następujących warunków:
  - z wyjątkiem usług oświaty (przedszkole) ogrodzenia poszczególnych działek budowlanych lokowane w granicy obszaru objętego planem,
  - dopuszcza się wycofania ogrodzeń w głąb działek budowlanych,
  - ustala się maksymalną wysokość ogrodzenia na 1,8m, nad poziom terenu (z wyjątkiem bram i furtek), ogrodzenia ażurowe w 80%, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6m nad poziom terenu,
  - dopuszcza się stosowanie prefabrykowanych elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie, jako elementów słupów i podmurówek,
  - ustala lokowanie szafek gazowych w ogrodzeniach,
- j) jako obiekty małej architektury dopuszcza się w szczególności: fontannę, pomniki, pojemniki z zielenią, murki, ławki, elementy placów zabaw, miejsca lub obudowy na pojemniki na śmieci;

## **7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- a) ustala się:
  - minimalną powierzchnię działki budowlanej na 400m<sup>2</sup>,

- minimalną szerokość frontu działki budowlanej na 10m,
  - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 70° - 110°,
  - zapewnienie obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg publicznych,
- b) dopuszcza się nowo wydzielane działki o powierzchni mniejszej niż określone w lit. a wyłącznie dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg;

**8) 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;

**9) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- a) ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną od strony przyległych dróg dojazdowych ulicy Unii Europejskiej, Szkolnej i Poniatowskiego,
- b) na działkach budowlanych ustala się urządzenie, co najmniej 10 miejsc parkingowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, 20 miejsc parkingowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług (użytkownicy i zatrudnieni) sytuowane na terenie, w garażu podziemnym lub nadziemnym (do 2 kondygnacji),
- c) do bilansu miejsc parkingowych inwestycji celu publicznego mogą być wykorzystane miejsca w zatokach postojowych dróg publicznych przylegających do obszaru planu;

**10) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:**

ustala się odpowiednio zgodnie z ustaleniami zapisanymi w §7, §8, §9, §10, §11, § 12, § 13 i § 14;

**11) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:**

do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;

**12) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:**

określa się stawkę procentową w wysokości 1%.

**§ 16.**

**Dla terenu infrastruktury technicznej urządzeń zaopatrzenia w wodę oznaczonego na rysunku planu symbolem WZ, ustala się**

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: urządzenia zaopatrzenia zbiorowego w wodę, ujęcie wody - studnie, zbiornik wody,
- b) przeznaczenie uzupełniające: budynek publicznego ujęcia wody, urządzenia budowlane, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;

**2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**

- a) ustala się kształtowanie formy budynków w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych,
- 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,
- c) ustala się zachowanie, co najmniej 50% powierzchni terenu WZ, jako powierzchni biologicznie czynnej, realizowanej w szczególności formie zieleni niskiej;

**3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

zabytkowe stanowisko archeologiczne (cmentarzysko z okresu lateńskiego, datowane na III-II w. p.n.e.) oznaczone w wojewódzkiej ewidencji zabytków numerem AZP: 58-65/26, obejmującego działki nr ewidencyjne 577, 578, 579 i 580/1 podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych, jako strefa ochrony konserwatorskiej, dla której ustala się nakaz:

- a) uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków - przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi budów obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem robót ziemnych – uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych,
- b) uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych poprzedzających inne niż wymienione w lit a roboty ziemne lub zmianę charakteru dotychczasowej działalności w granicach ww. strefy,
- c) przeprowadzenia badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji (przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie);

**4) wymagania wynikające z potrzeb przestrzeni publicznej:**

nie określa się;

**5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) nakazuje się sytuowanie planowanej zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- b) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki,
- c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy terenu WZ lub w odległości 1,5m od tej granicy z terenem U,
- d) ustala się:
  - maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni terenu WZ,
  - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na 0,4,
  - maksymalną wysokość budynków na 1 kondygnację i nie więcej niż 5m,

- maksymalną wysokość obiektów budowlanych na nie więcej niż 150m n. p. m.,
- dachy płaskie (o nachyleniu połaci do 10°), dopuszczając dachy o nachyleniu połaci od 10° do 35°,
- 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), a dachy w kolorach od brązu poprzez czerwień do grafitu,
- zakaz stosowania na elewacjach okładzin typu siding oraz płytek glazury,
- dopuszcza się nośniki reklamowe wyłącznie, jako szyld informacyjny,
- ogrodzenie terenu lokowane w granicy terenu WZ, o maksymalnej wysokości 1,8m od poziomu terenu (z wyjątkiem bram i furtek), ażurowe w 80% z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6m nad poziom terenu, z dopuszczeniem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych wyłącznie, jako elementów słupów i podmurówek;

**6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- a) ustala się:
  - minimalną powierzchnię działki budowlanej - 400m<sup>2</sup>,
  - minimalną szerokość frontu działki na 20m,
  - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego (poza obszarem planu) 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;

**7) 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) ustala się szczelne odprowadzenie (poza granicę strefy ochrony bezpośredniej) ścieków z urządzeń sanitarnych, przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy urządzeniach służących do poboru wody,
- c) zabrania się lokalizowania obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków;

**8) zasady obsługi komunikacyjnej:**

- a) ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną od strony ulicy Unii Europejskiej lub poprzez teren U,
- b) ustala się lokowanie niezbędnych miejsc parkingowych poza terenem WZ na terenie U;

**9) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:**

- a) ustala się odpowiednio zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 7, §8, §9, §10, §11, § 12, § 13 i § 14,
- b) ustala się, że wszelkie urządzenia infrastruktury technicznej winny być wykonane, jako szczelne;

**10) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:**  
nie określa się;

**11) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:**  
określa się stawkę procentową w wysokości 1%.

#### Dział IV 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.