

Uchwała Nr X/93/15
Rady Gminy Raszyn
z dnia 30 czerwca 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Rybie w Gminie Raszyn
- Obszar III – część II.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXXIX/434/2013 Rady Gminy Raszyn z dnia 31 lipca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Rybie w Gminie Raszyn - Obszar III, zmienioną uchwałą Nr LIX/576/14 Rady Gminy Raszyn z dnia 25 września 2014 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXIX/434/2013 Rady Gminy Raszyn z dnia 31 lipca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Rybie w Gminie Raszyn - Obszar III oraz uchwałą Nr IX/77/15 Rady Gminy Raszyn z dnia 28 maja 2015 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXIX/434/2013 Rady Gminy Raszyn z dnia 31 lipca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Rybie w Gminie Raszyn - Obszar III, oraz po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn, przyjętego uchwałą Nr LX/590/14 Rady Gminy Raszyn z dnia 21 października 2014 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn.

Rozdział I
Przepisy ogólne.

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Rybie w Gminie Raszyn – Obszar III – część II, zwany dalej w treści uchwały „planem”.
2. Granice planu, wskazane na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będącym jej integralną częścią, przebiegają:
 - 1) od północy – po południowej granicy obszaru objętego obowiązującym „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Rybie w Gminie Raszyn – obszar I” – t.j. po północnych granicach działek nr ew.: 1689, 1690, 1691, 1692/1, 1693, 1694, 1695, 1696, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 1721, 1725/1, przecinają działki nr ew. 1727/1 i 1727/4, a następnie przebiegają po północnej granicy działki nr ew. 1737;
 - 2) od wschodu – po wschodniej granicy działki nr ew. 1737;
 - 3) od południa – po południowej granicy administracyjnej obrębu Rybie;
 - 4) od zachodu – po wschodniej granicy obszaru objętego obowiązującym „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Raszyn po wschodniej stronie Alei Krakowskiej” – t.j. przecinają w kierunku północnym działki nr ew.: 1728 i 1687/1, a następnie przebiegają w części po północnej granicy działki nr ew.: 1687/1 oraz po północnych granicach działek nr ew. 1688/5 i 1688/6.
3. Załączniki do Uchwały stanowią również:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - Załącznik nr 2,

- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania - Załącznik nr 3.

§ 2.

1. W planie określa się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) 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 tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości.
2. W planie określa się również sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.
3. W planie nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów; w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak ich występowania w granicach planu.

§ 3.

1. Następujące ustalenia i informacje, zgodnie z zamieszczoną legendą, zostały oznaczone graficznie na rysunku planu:
 - 1) granice i linie rozgraniczające:
 - a) granica obszaru objętego planem;
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - c) linie rozgraniczające tereny dróg w sąsiedztwie granic planu;
 - 2) przeznaczenie terenów – oznaczone na rysunku planu kolorami, identyfikatorami literowymi i numerami:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi - **MN/U**;
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - **MN**;
 - c) komunikacja:
 - droga klasy lokalnej - **KD-L**;
 - droga klasy dojazdowej - **KD-D**;
 - droga wewnętrzna - **KD-W**;
 - ciąg pieszo-jezdny - **KPJ**;
 - 3) oznaczenia inne:
 - a) linia zabudowy nieprzekraczalna;

- b) wymiarowanie odległości;
 - c) rowy melioracyjne objęte ewidencją WZMiUW;
 - d) obszary zdrenowane;
 - e) obszary trudnych warunków gruntowych (grunty słabonośne, podmokłe, torfy);
 - f) szpaler drzew;
 - g) krawędzie i osie jezdni, chodniki;
- 4) oznaczenia planu wynikające z przepisów odrębnych dotyczące ochrony środowiska i przyrody: granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła.
2. Dla obszaru planu obowiązują ustalenia ogólne, a dla poszczególnych terenów dodatkowo odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale III niniejszej uchwały.

§ 4.

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
- 1) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku w stosunku do:
 - a) linii rozgraniczających;
 - b) elementów krajobrazu, w szczególności górnych krawędzi skarp rowów melioracyjnych, cieków i zbiorników wodnych,
 od których tę linię wyznaczono, bez wysuniętych poza ten obrys takich elementów jak: schody, podjazdy, okapy, otwarte ganki i zadaszenia, balkony o szerokości do 1,5m;
 - 3) **małym obiekcie handlowym** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany o funkcji handlowo-usługowej o wysokości nie większej niż 5 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 35 m²;
 - 4) **powierzchni użytkowej podstawowej** – należy przez to rozumieć część powierzchni użytkowej, przeznaczoną do zaspokajania podstawowych potrzeb wynikających z funkcji wiodącej budynku, przy czym do powierzchni tej nie wlicza się w szczególności powierzchni sanitariatów, pomieszczeń technicznych, garaży wbudowanych oraz komunikacji;
 - 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i nie będące z nim w sprzeczności, zajmujące nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce oraz nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie, to jest obejmujące nie mniej niż 60% sumy powierzchni użytkowej budynków na każdej działce budowlanej oraz nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które jest niezbędne dla funkcjonowania przeznaczenia podstawowego lub będące do niego dodatkiem, w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
 - 8) **sięgaczu dojazdowym** – należy przez to rozumieć wysuniętą część działki, przez którą odbywa się dostęp z działki budowlanej do drogi, przy czym szerokość sięgacza nie stanowi frontu działki budowlanej;
 - 9) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, dla którego w planie ustalono przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania, wydzielony na rysunku linią rozgraniczającą, oznaczony identyfikatorem literowym i numerem;

- 10) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej do powierzchni całkowitej tej działki;
 - 11) **urządzenie reklamowe** – należy przez to rozumieć urządzenie lub miejsce do prezentacji reklamy, w tym: totem, tablica, maszt flagowy, szyld, semafor, znak logo, lokalizowane na obiekcie budowlanym lub jako element wolnostojący, posiadające stałą lub zmienną powierzchnię ekspozycyjną, nieoświetlone lub oświetlone i nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
 - 12) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć:
 - a) usługi i rzemiosło nie zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem tych, które służą ochronie środowiska oraz z wyłączeniem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych;
 - b) działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, których ewentualna uciążliwość, mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi, nie wykracza poza działkę budowlaną i nie przekracza standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska - w szczególności poprzez emisję hałasu, substancji lub energii;
 - c) działalność, która nie powoduje zwiększonego lub dużego ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
2. Inne pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział II

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru.

§ 5.

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.
2. Ustala się przeznaczenie terenów zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu i ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 6.

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dotyczące lokalizowania zabudowy - nakaz sytuowania zabudowy w następujący sposób:
 - a) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
 - b) zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) w odległości nie mniejszej niż 5 m od linii rozgraniczającej drogę nie wyznaczoną na rysunku planu;
- 2) dotyczące lokalizowania ogrodzeń:
 - a) nie ustala się obowiązku realizacji ogrodzeń;
 - b) w przypadku realizacji ogrodzeń nakaz ich sytuowania w liniach rozgraniczających dróg, z dopuszczeniem ich miejscowego wycofania w głąb działki:
 - stosownie do potrzeb w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód, w tym drzew oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
 - nie więcej niż o 3 m w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
 - c) wysokość ogrodzeń - nie więcej niż 2 m od poziomu gruntu, wysokość cokołu nie więcej niż 0,6 m od poziomu gruntu;
 - d) zakaz stosowania ogrodzeń o przęsłach z prefabrykatów betonowych od strony dróg;

- e) nakaz stosowania przęseł z prześwietem stanowiącym nie mniej niż 40 % ich powierzchni;
- f) nakaz dostosowania ogrodzeń do migracji małych zwierząt poprzez zastosowanie:
 - nieciągłych podmurówek lub
 - przęseł nadwieszonych ponad teren na wysokość nie mniej niż 0,15 m od poziomu gruntu lub
 - otworów dla migracji małych zwierząt o średnicy nie mniejszej niż 0,15 m zlokalizowanych na wysokości nie większej niż 0,10 m od poziomu gruntu i w liczbie nie mniejszej niż 1 otwór na każde rozpoczęte 10 m długości ogrodzenia;
- 3) dotyczące rozmieszczania urządzeń reklamowych:
 - a) zakaz lokalizacji wolno stojących urządzeń reklamowych;
 - b) w przypadku urządzeń reklamowych zlokalizowanych na budynkach dopuszcza się ich umieszczenie wyłącznie na ścianach elewacji i pod warunkiem, że związane są one z działalnością prowadzoną na działce budowlanej;
 - c) łączna powierzchnia ekspozycyjna urządzeń reklamowych na działce budowlanej nie więcej niż 4 m² dla terenów MN/U i nie więcej niż 2 m² dla terenów MN;
 - d) zakaz umieszczania urządzeń reklamowych wykorzystujących światło migające.

§ 7.

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakaz ochrony części obszaru objętego planem położonego w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody;
- 2) nakaz ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących w obszarze planu w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody;
- 3) nakaz zapewnienia właściwych udziałów powierzchni biologicznie czynnych na działkach budowlanych – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 4) zakaz samowolnych zmian poziomu gruntu w stosunku do działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wód opadowych oraz kierunku odpływu ze źródeł, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 5) zakaz odprowadzania ścieków komunalnych do wód powierzchniowych, gruntowych i do gruntu;
- 6) nakaz zachowania ciągłości i drożności systemu rowów melioracyjnych;
- 7) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska, w tym:
 - a) terenów MN – jako terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - b) terenów MN/U – jako terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 8) obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami w oparciu o przepisy odrębne, w tym dotyczące ochrony środowiska.

§ 8.

1. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, wysokość zabudowy, w tym liczbę kondygnacji, powierzchnię zabudowy na działce budowlanej, udział powierzchni biologicznie czynnej, wskaźniki intensywności zabudowy, kolorystykę elewacji i dachów oraz kąt nachylenia połaci dachowych – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

2. Ustala się nakaz lokalizacji miejsc parkingowych na terenie działki własnej, według następujących wskaźników parkingowych:
- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny;
 - 2) dla wbudowanych lokali mieszkalnych – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
 - 3) dla usług handlu - 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej;
 - 4) dla usług wbudowanych - 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej;
 - 5) dla usług biurowo - administracyjnych – 25 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej podstawowej;
 - 6) dla usług finansowych - 4 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej;
 - 7) dla usług zdrowia - 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej i nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 gabinet;
 - 8) dla usług oświaty - 5 miejsc parkingowych na 10 zatrudnionych;
 - 9) dla usług kultury - 2 miejsca parkingowe na 10 użytkowników jednocześnie;
 - 10) dla usług gastronomicznych - 25 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;
 - 11) dla obiektów zbiorowego zamieszkania - 3 miejsca parkingowe na 100 łóżek;
 - 12) dla usług sportu i rekreacji - 2 miejsca parkingowe na 10 użytkowników jednocześnie;
 - 13) w przypadku usług - nie mniej niż 1 miejsce postojowe dostosowane dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, w tym korzystające z karty parkingowej, na 20 miejsc postojowych, przy czym nie mniej niż 1 miejsce na działkę budowlaną.

§ 9.

1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) możliwość scalania i podziałów działek, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami, z zachowaniem następujących zasad:
 - a) powierzchnie nowo wydzielanych działek:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – nie mniej niż 800 m²;
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy wolno stojącej – nie mniej niż 500 m²;
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy bliźniaczej – nie mniej niż 400 m²;
 - b) szerokości frontów działek:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – nie mniej niż 18 m;
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy wolno stojącej – nie mniej niż 18 m;
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy w formie zabudowy bliźniaczej – nie mniej niż 14 m;
 - c) kąt położenia granic działek do linii rozgraniczających dróg – od 75° do 105°, z wyłączeniem działek narożnych;
 - 2) zasady ustalone w pkt 1 nie dotyczą działek przeznaczonych pod systemy komunikacji i infrastruktury technicznej.
2. Na terenach objętych planem nie przewiduje się przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości w trybie określonym w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 10.

Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) dla obszarów zdrenowanych i z urządzeniami melioracji szczegółowej:
 - a) nakaz przebudowy lub likwidacji urządzeń drenarskich zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego;
 - b) nakaz zagospodarowania terenów z urządzeniami melioracji szczegółowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 2) dla obszarów trudnych warunków gruntowych (gruntów słabonośnych, podmokłych, torfów):
 - a) nakaz zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody oraz geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych;
 - b) zakaz podpiwniczania obiektów;
- 3) zakaz przeznaczania obszaru objętego planem pod składowiska opału, składowiska odpadów, złomowiska, handel paliwami i gazem płynnym;
- 4) dla zabudowy istniejącej:
 - a) w przypadku budynków zlokalizowanych zgodnie z projektowanymi liniami zabudowy i o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem projektowanym dla danego terenu dopuszcza się:
 - remont i przebudowę z zachowaniem dotychczasowej funkcji;
 - budowę z dostosowaniem funkcji do przeznaczenia terenu określonego w niniejszym planie;
 - b) w przypadku budynków lub ich części zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się ich remont, przebudowę i nadbudowę pod warunkiem dostosowania do funkcji przewidzianej dla danego terenu;
- 5) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, w tym obiektów i urządzeń z zakresu systemów infrastruktury technicznej, których wysokość jest większa niż 150 m n.p.m.;
- 6) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków.

§ 11.

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) linie rozgraniczające terenów komunikacji - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) klasyfikacja funkcjonalna oraz podstawowe parametry i zasady zagospodarowania terenów komunikacji – zgodnie z ustaleniami § 16;
- 3) dla dróg wewnętrznych nieokreślonych w niniejszym planie ustala się następujące parametry i zasady ich wydzielenia:
 - a) szerokość wyznaczona w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
 - 6 m dla dróg o długości do 50 m;
 - 8 m dla dróg o długości powyżej 50 m;
 - b) dla dróg o długości powyżej 100 m nakaz realizacji dwóch włączy do układu dróg publicznych, a przy jednym włączeniu – placu manewrowego o wymiarach nie mniejszych niż 10 x 10 m;
 - c) skrzyżowania dróg należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z zastosowaniem narożnych ściąg linii rozgraniczających o wymiarach nie mniejszych niż 5 m x 5 m;
- 4) ustala się zachowanie szerokości nie mniejszej niż 5 m i długości nie większej niż 60 m dla sięgaczy dojazdowych stanowiących część działki;
- 5) w pozostałych przypadkach każda działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie kształtowania przestrzeni dróg:

- a) możliwość wyposażenia w elementy małej architektury, podnoszące jakość użytkową i estetyczną przestrzeni, w tym ławki, kosze na śmieci;
- b) możliwość lokalizowania kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej, w sposób nie ograniczający możliwości korzystania z dróg;
- c) zakaz lokalizacji ogrodzeń w terenie dróg wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, nie dotyczy to pacholek i barierek służących zapewnieniu bezpieczeństwa i porządku użytkowania dróg i chodników.

§ 12.

Ustala się następujące zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) lokalizacja systemów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) w przypadku braku możliwości spełnienia ustaleń pkt 1, dopuszcza się usytuowanie systemów infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę: nakaz zaopatrzenia w wodę w oparciu o rozbudowę istniejącej lokalnej sieci wodociągowej zlokalizowanej w granicach planu lub jego sąsiedztwie;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
 - a) nakaz objęcia obszaru planu lokalnym systemem kanalizacji w układzie rozdzielczym;
 - b) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do lokalnej sieci kanalizacyjnej zlokalizowanej w granicach planu lub jego sąsiedztwie z uwzględnieniem jej rozbudowy;
 - c) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej tymczasowo dopuszcza się zastosowanie szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe;
 - d) zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków deszczowych:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych i dachów na teren nieutwardzony w granicach działki budowlanej lub do kanalizacji deszczowej;
 - b) dla terenów wykorzystywanych wyłącznie na funkcję usługową nakaz stosowania zbiorników retencyjnych lub innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych pochodzących z powierzchni utwardzonych;
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, studnie chłonne lub do kanalizacji deszczowej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) wykorzystanie sieci gazowej, elektroenergetycznej, paliw płynnych (w tym olei niskosiarkowych) najmniej szkodliwych dla środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska lub odnawialnych źródeł energii oraz energii słonecznej jako źródła zaopatrzenia w ciepło;
 - b) zakaz stosowania systemów grzewczych, opartych o paliwa stałe nieodnawialne; zakaz nie dotyczy kominków, stanowiących dodatkowe źródło ogrzewania obiektów;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz: gazyfikację zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w oparciu o rozbudowę istniejących gazociągów średniego ciśnienia zlokalizowanych w granicach planu – w tym wzdłuż ulic Aksamitnej, Żytniej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie w energię elektryczną zgodnie z przepisami odrębnymi w oparciu o istniejącą lub projektowaną sieć energetyczną napowietrzną i kablową średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych, w tym z możliwością wykorzystania sieci energetycznych zlokalizowanych w granicach planu i jego sąsiedztwie;

- b) możliwość zachowania istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych z dopuszczeniem ich modernizacji i rozbudowy, na warunkach nie powodujących zwiększenia uciążliwości dla otoczenia;
 - c) nakaz przebudowy urządzeń elektroenergetycznych kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych;
- 9) w zakresie systemu telekomunikacyjnego:
- a) możliwość przyłączania nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące i projektowane linie telekomunikacyjne, w tym z możliwością wykorzystania sieci zlokalizowanych w granicach planu i jego sąsiedztwie;
 - b) możliwość sytuowania stacji bazowych i masztów telefonii cyfrowej;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami: nakaz spełnienia warunków zgodnych z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Raszyn.

§ 13.

Zabrania się lokalizowania obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją kubaturowych inwestycji docelowych.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 14.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami **5MN/U** i **6MN/U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej, usługi nieuciążliwe, w tym w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m² i magazyny o powierzchni użytkowej do 200 m²;
 - b) uzupełniające: urządzenia budowlane, garaże i budynki gospodarcze, miejsca parkingowe, zieleń urządzona, obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna;
 - c) dopuszczalne: drogi wewnętrzne;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
- a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy wolno stojącej – nie mniej niż 500 m²;
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy bliźniaczej (jeden segment) – nie mniej niż 400 m²;
 - dla zabudowy usługowej – nie mniej niż 800 m²;
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – nie mniej niż 800 m²;
 - b) wysokość:
 - dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej - nie więcej niż 12,0 m;
 - dla zabudowy gospodarczo-garażowej w przypadku dachów spadzistych - nie więcej niż 6,0 m;
 - dla zabudowy gospodarczo-garażowej w przypadku dachów płaskich - nie więcej niż 4,0 m;
 - c) liczba kondygnacji:
 - dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej – nie więcej niż 3 (w tym poddasze użytkowe);
 - dla zabudowy gospodarczo-garażowej – nie więcej niż 1 kondygnacja;
 - d) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – nie więcej niż 60 %;

- e) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – nie mniej niż 30%;
 - f) wskaźniki intensywności zabudowy – nie więcej niż 1,8 i nie mniej niż 0,01;
 - g) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów;
 - h) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°;
 - i) lokalizacja zabudowy - ustalenia zgodne z § 6 pkt 1;
 - j) realizacja ogrodzeń – ustalenia zgodne z § 6 pkt 2;
 - k) zasady rozmieszczania urządzeń reklamowych – ustalenia zgodne z § 6 pkt 3;
- 3) następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) w zakresie ochrony zieleni - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 3;
 - b) w zakresie ochrony wód - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2, 5 i 6;
 - c) w zakresie ochrony gleby - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 5;
 - d) w zakresie ochrony przed hałasem - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 7 lit. b);
- 4) następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) dla obszarów zdrenowanych i z urządzeniami melioracji szczegółowej - ustalenia zgodne z § 10 pkt 1;
 - b) dla obszarów trudnych warunków gruntowych - ustalenia zgodne z § 10 pkt 2;
 - c) dla zabudowy istniejącej - ustalenia zgodne z § 10 pkt 4;
 - d) ustalenia zgodne z § 10 pkt 3, 5 i 6;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa komunikacyjna:
 - terenu 5MN/U – z drogi publicznej klasy lokalnej 2KD-L (ul. Stadionowa) oraz z drogi publicznej klasy dojazdowej 4KD-D;
 - terenu 6MN/U – z dróg publicznych klasy: lokalnej 2KD-L (ul. Stadionowa) i dojazdowej 4KD-D oraz z ciągu pieszo-jezdnego 1KPJ (ul. Żytnia); dopuszcza się obsługę poprzez planowaną drogę usytuowaną poza granicami planu od strony południowej terenu;
 - b) wskaźniki parkingowe – ustalenia zgodne z § 8 pkt 2;
- 6) zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną - ustalenia zgodne z § 12;
- 7) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – ustalenia zgodne z § 13.

§ 15.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN i 7aMN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej;
 - b) uzupełniające: urządzenia budowlane, garaże i budynki gospodarcze o łącznej powierzchni zabudowy do 100 m², miejsca parkingowe, zieleń urządzone, obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna;
 - c) dopuszczalne: wbudowane lokale usługowe stanowiące nie więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, drogi wewnętrzne;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy wolno stojącej – nie mniej niż 500 m²;
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy bliźniaczej (jeden segment) – nie mniej niż 400 m²;
 - b) wysokość:
 - dla zabudowy mieszkaniowej - nie więcej niż 12,0 m;
 - dla zabudowy gospodarczo-garażowej w przypadku dachów spadzistych - nie więcej niż 6,0 m;

- dla zabudowy gospodarczo-garażowej w przypadku dachów płaskich - nie więcej niż 4 m;
- c) liczba kondygnacji:
 - dla zabudowy mieszkaniowej – nie więcej niż 3 (w tym poddasze użytkowe);
 - dla zabudowy gospodarczo-garażowej – nie więcej niż 1 kondygnacja;
- d) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – nie więcej niż 50 %;
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – nie mniej niż 40 %;
- f) wskaźniki intensywności zabudowy – nie więcej niż 1,8 i nie mniej niż 0,01;
- g) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego lub jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej;
- h) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów;
- i) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°;
- j) lokalizacja zabudowy - ustalenia zgodne z § 6 pkt 1;
- k) realizacja ogrodzeń – ustalenia zgodne z § 6 pkt 2;
- l) zasady rozmieszczania urządzeń reklamowych – ustalenia zgodne z § 6 pkt 3;
- 3) następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) w zakresie ochrony zieleni - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 3;
 - b) w zakresie ochrony wód - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2, 5 i 6;
 - c) w zakresie ochrony gleby - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 5;
 - d) w zakresie ochrony przed hałasem - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 7 lit. a);
- 4) następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dla obszarów zdrenowanych i z urządzeniami melioracji szczegółowej - ustalenia zgodne z § 10 pkt 1;
 - b) dla obszarów trudnych warunków gruntowych - ustalenia zgodne z § 10 pkt 2;
 - c) dla zabudowy istniejącej - ustalenia zgodne z § 10 pkt 4;
 - d) ustalenia zgodne z § 10 pkt 5 i 6;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa komunikacyjna terenów:
 - terenu 4MN – z drogi publicznej klasy dojazdowej 4KD-D;
 - terenu 5MN – z drogi publicznej klasy dojazdowej 4KD-D oraz z ciągu pieszo-jezdnego 1KPJ (ul. Żytnia);
 - terenu 6MN – z ciągu pieszo-jezdnego 1KPJ (ul. Żytnia) i z drogi wewnętrznej 4KD-W; dopuszcza się obsługę poprzez planowaną drogę usytuowaną poza granicami planu od strony południowej terenu;
 - terenu 7aMN – z ciągu pieszo-jezdnego 1KPJ (ul. Żytnia) i z drogi wewnętrznej 4KD-W oraz z drogi usytuowanej poza granicami planu od strony wschodniej terenu (ul. Aksamitna);
 - b) wskaźniki parkingowe – ustalenia zgodne z § 8 pkt 2;
- 7) zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną - ustalenia zgodne z § 12;
- 8) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – ustalenia zgodne z § 13.

§ 16.

Dla terenów komunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami **2KD-L**, **4KD-D**, **4KD-W** i **1KPJ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: drogi publiczne klasy lokalnej i klasy dojazdowej, niepubliczna droga wewnętrzna i publiczny ciąg pieszo-jezdny, z dopuszczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zielni, wiat przystankowych i małych obiektów handlowych związanych z obsługą pasażerów komunikacji zbiorowej;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji wolnostojących urządzeń reklamowych;



- b) dopuszcza się urządzenia reklamowe na małych obiektach handlowych i wiatkach przystankowych w obrębie ich elewacji o łącznej powierzchni nie większej niż 15 % powierzchni ścian obiektu;
- c) dopuszcza się realizację zieleni - szczególnie w miejscach wskazanych na rysunku planu;
- 3) następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) w zakresie ochrony Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - ustalenia zgodne z § 7 pkt 1;
 - b) w zakresie ochrony zieleni - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2;
 - c) w zakresie ochrony wód - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2, 5 i 6;
 - d) w zakresie ochrony gleby - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 5;
- 4) następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) dla obszarów zdrenowanych i z urządzeniami melioracji szczegółowej - ustalenia zgodne z § 10 pkt 1;
 - b) dla obszarów trudnych warunków gruntowych - ustalenia zgodne z § 10 pkt 2;
- 5) zasady kształtowania systemu komunikacji - ustalenia zgodne z § 11 pkt. 6;
- 6) następujące zasady realizacji:

Lp.	symbol terenu	USTALENIA:		INFORMACJE:	
		klasa	szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających	nazwa (informacja)	zasady projektowanego zagospodarowania (informacja)
1.	2KD-L	lokalna	zmienna – zgodnie z rysunkiem planu, od 0,0 m do 24,0 m	ul. Stadionowa	droga projektowana stanowiąca kontynuację drogi istniejącej; elementy urządzenia: jezdnie, chodniki, szpalery drzew, rów melioracyjny przebudowany w rurociąg podziemny
2.	4KD-D	dojazdowa	10,0 m	-	droga projektowana; elementy urządzenia: jezdnie, chodniki, rów melioracyjny przebudowany w rurociąg podziemny
3.	4KD-W	wewnętrzna	8,0 m	-	droga projektowana wraz z poszerzeniem na zakończeniu; elementy urządzenia: jezdnie i chodnik
4.	1KPJ	-	zmienna – zgodnie z rysunkiem planu, 3,0 m - 8,0 m	ul. Żytnia	ciąg pieszo-jezdny częściowo istniejący wraz z projektowanym poszerzeniem i częściowo projektowany

§ 17.

Ustala się stawki procentowe, służące naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, w wysokości: 15 % dla terenów **MN/U**, 5 % dla terenów **MN** oraz 1 % dla terenów **KD-L**, **KD-D** i **KPJ**.

§ 18.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

§ 19.

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