

Uchwała Nr XVII/170/15
Rady Gminy Raszyn
z dnia 28 grudnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Falenty w Gminie Raszyn - rejon ul. Sokołowskiej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 ze zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.), w związku uchwałą Nr XXXIX/433/2013 Rady Gminy Raszyn z dnia 31 lipca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Falenty w Gminie Raszyn - rejon ul. Sokołowskiej zmienioną uchwałą Nr XIII/130/15 Rady Gminy Raszyn z dnia 17 września 2015 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXIX/433/2013 Rady Gminy Raszyn z dnia 31 lipca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Falenty w Gminie Raszyn – rejon ul. Sokołowskiej, w zakresie zmiany jego granic poprzez wyłączenie części terenu oraz odstąpienia od sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu 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 Falenty w Gminie Raszyn – rejon ul. Sokołowskiej, 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, wyznaczają:
 - 1) od północy - istniejąca oś ul. Centralnej;
 - 2) od wschodu - istniejąca oś Al. Krakowskiej;
 - 3) od południa - południowa granica działki nr ew. 30;
 - 4) od zachodu - zachodnia granica działki nr ew. 30, dalej zachodnia i północna granica działki nr ew. 29 (ul. Sokołowska), a następnie zachodnie granice działki nr ew. 26 do istniejącej osi ul. Centralnej;z wyłączeniem terenu, stanowiącego część działki nr ew. 26 w pasie gruntu przylegającym wzdłuż zachodniej linii rozgraniczającej Alei Krakowskiej o długości 360 m, nieregularnym kształcie i szerokości zmiennej od 0 m do 37 m.
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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 11) 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 oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.
3. W planie nie określa się 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) usługi, w tym handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – **U/UC**;
 - b) usługi, produkcja, magazyny i składy – **U/P**;
 - c) teren zieleni – **ZP**;
 - d) komunikacja:
 - droga klasy głównej - **KD-G**;
 - droga klasy zbiorczej - **KD-Z**;
 - droga klasy lokalnej - **KD-L**;
 - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) granice stref sanitarnych od cmentarza;
 - b) granica strefy terenu zamkniętego;
 - c) obszar trudnych warunków gruntowych (wysoki poziom wód gruntowych);
 - d) obszar zdrenowany;

- e) granica pasa technologicznego linii energetycznej;
 - 4) oznaczenia inne:
 - a) linia zabudowy nieprzekraczalna;
 - b) strefa zabudowy specjalnej;
 - c) obszar o podwyższonym udziale powierzchni biologicznie czynnej;
 - d) wymiarowanie odległości;
 - e) projektowana linia tramwajowa;
 - 5) oznaczenia planu wynikające z przepisów odrębnych dotyczące ochrony środowiska i przyrody: granica otuliny rezerwatu przyrody „Stawy Raszyńskie”;
 - 6) oznaczenia planu wynikające z przepisów odrębnych dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: strefa ochrony konserwatorskiej – stanowisko archeologiczne;
 - 7) infrastruktura techniczna: istniejąca linia energetyczna średniego napięcia;
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 wolno stojący obiekt budowlany o funkcji handlowo-usługowej o wysokości nie większej niż 5 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 35 m²;
 - 4) **produkcji, magazynach i składach** - należy przez to rozumieć:
 - a) działalność nie zaliczoną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem tych, które służą ochronie środowiska oraz z wyłączeniem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych;
 - b) działalność związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, magazynowaniem i składowaniem, których ewentualna uciążliwość, mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, 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;
 - 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) **strefie zabudowy specjalnej** – należy przez to rozumieć element zabudowy wyróżniający się w przestrzeni możliwy do realizacji w miejscu oznaczonym na rysunku planu jako samodzielny obiekt budowlany albo fragment budynku lub budowli, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej oraz nośników prezentacji reklamowych;
 - 10) **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;
 - 11) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej do powierzchni całkowitej tej działki;
 - 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 z 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 w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód, w tym drzew oraz urządzeń infrastruktury technicznej oraz 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 prześwitem 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 z zastrzeżeniem ustaleń § 16 ust. 2 pkt 10 lit. a);
 - b) dopuszcza się umieszczanie urządzeń reklamowych na budynkach usługowych, produkcyjnych i magazynowych oraz na obiektach budowlanych związanych z prowadzoną działalnością na działce budowlanej;
 - c) zakaz umieszczenia urządzeń reklamowych na dachach budynków;
 - 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 otulinie rezerwatu przyrody „Stawy Raszyńskie” - 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;
- 8) obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami w oparciu o przepisy odrębne, w tym dotyczące ochrony środowiska.

§ 8.

Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nakaz ochrony zabytków archeologicznych - stanowiska archeologicznego o

numeryze ewidencyjnym: AZP 58-65/6, w formie strefy ochrony konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

§ 9.

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 budowlanej według następujących wskaźników parkingowych:
 - 1) dla usług handlu - nie mniej niż 25 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej podstawowej;
 - 2) dla usług biurowo - administracyjnych – nie mniej niż 15 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej podstawowej;
 - 3) dla usług zdrowia - nie mniej niż 10 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej podstawowej, w tym nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 gabinet;
 - 4) dla usług oświaty - nie mniej niż 30 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych;
 - 5) dla usług kultury - nie mniej niż 20 miejsc parkingowych na 100 użytkowników jednocześnie;
 - 6) dla usług gastronomicznych - nie mniej niż 25 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;
 - 7) dla obiektów zbiorowego zamieszkania - nie mniej niż 20 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych oraz nie mniej niż 1 miejsce dla autokaru na 100 łóżek oraz nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych;
 - 8) dla usług sportu i rekreacji - nie mniej niż 20 miejsc parkingowych na 100 użytkowników jednocześnie;
 - 9) dla produkcji, magazynów i składów - nie mniej niż 20 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych;
 - 10) dla stacji obsługi samochodów - nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na pierwsze stanowisko obsługi samochodu i nie mniej niż po 2 miejsca parkingowe na drugie, trzecie i czwarte stanowisko oraz nie mniej niż po 1 miejscu parkingowym na każde kolejne stanowisko;
 - 11) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dostosowane dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, w tym korzystające z karty parkingowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10.

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 usług, w tym handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **U/UC** – nie mniej niż 1500 m²;
 - b) powierzchnie nowo wydzielanych działek dla usług, produkcji, magazynów i składów na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **U/P** – nie mniej niż 2000 m²;
 - c) szerokości frontów działek dla usług, produkcji, magazynów i składów na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **U/UC** oraz **U/P** – nie mniej niż 25 m;
 - d) 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.

§ 11.

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

- 1) dla obszaru w granicach otuliny rezerwatu przyrody „Stawy Raszyńskie” zakaz lokalizowania inwestycji negatywnie oddziałujących na środowisko przyrodnicze rezerwatu;
- 2) dla obszarów w granicach stref sanitarnych od cmentarza:
 - a) w odległości do 50 m od cmentarza - zakaz lokalizowania zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących żywność;
 - b) w odległości do 150 m od cmentarza - zakaz lokalizacji ujęć wody;
 - c) zakaz lokalizacji ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych, w odległości mniejszej niż 500 m od granicy cmentarza;
- 3) dla obszaru w granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego w odległości do 150m od linii rozgraniczających tego terenu - zakaz lokalizowania zakładów produkujących artykuły żywnościowe, żywienia zbiorowego i przechowujących żywność;
- 4) dla obszaru trudnych warunków gruntowych (wysoki poziom wód gruntowych): nakaz zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody oraz geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych;
- 5) dla obszarów zdrenowanych - nakaz przebudowy lub likwidacji urządzeń drenarskich zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego;
- 6) dla obszarów w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia - w odległości po 5 m od osi linii w każdą stronę:
 - a) zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi prawa energetycznego;
 - b) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi; dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych;
- 7) zakaz przeznaczania obszaru objętego planem pod składowiska opału, składowiska odpadów i złomowiska;
- 8) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, w tym obiektów i urządzeń z zakresu systemów infrastruktury technicznej, których wysokość jest większa niż 150 m n.p.m.;
- 9) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków.

§ 12.

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 § 19;
- 3) dla dróg wewnętrznych nieokreślonych w niniejszym planie ustala się następujące parametry i zasady ich wydzielania:
 - a) szerokość wyznaczona w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
 - 6 m dla dróg o długości do 200 m;
 - 8 m dla dróg o długości powyżej 200 m;
 - b) dla dróg o długości powyżej 300 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 pachokłów i barierek służących zapewnieniu bezpieczeństwa i porządku użytkowania dróg i chodników.

§ 13.

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 oparciu o rozbudowę lokalnej sieci wodociągowej z istniejącego ujęcia wody usytuowanego poza granicami obszaru planu (w Puchałach);
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:
 - a) nakaz objęcia obszaru planu lokalnym systemem kanalizacji w układzie rozdzielczym;
 - b) nakaz odprowadzania ścieków do projektowanej w obszarze planu lokalnej oczyszczalni ścieków lub istniejącej gminnej oczyszczalni ścieków usytuowanej poza granicami obszaru planu (w Falentach);
- 5) w zakresie zagospodarowania nadmiaru wód opadowych i roztopowych:
 - a) dopuszcza się budowę systemów kanalizacji deszczowej dla odprowadzenia nadmiaru wód opadowych i roztopowych z obszaru objętego planem;
 - b) dopuszcza się wprowadzanie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do środowiska, w tym z wykorzystaniem urządzeń wodnych - zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
 - c) nakaz realizacji zbiorników retencyjnych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **U/UC** oraz **U/P** o pojemności nie mniejszej niż 10 m³ na każde 1000 m² powierzchni zabudowanej i utwardzonej lub innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych z tych powierzchni;
 - d) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych na terenie **ZN** zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- 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 zgodnie z przepisami odrębnymi oraz energii słonecznej jako źródła zaopatrzenia w ciepło;
 - b) zakaz stosowania systemów grzewczych, opartych o paliwa stałe nieodnawialne;
- 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 – wzdłuż Al. Krakowskiej i ul. Sokołowskiej;
- 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 skablowania, przebudowy, modernizacji lub 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;
 - e) dopuszcza się sytuowanie na dachach budynków instalacji fotowoltaicznych do 100 kW jako odnawialnych źródeł energii;
- 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.

§ 14.

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

Rozdział III Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 15.

Ustala się rozpatrywanie ustaleń ogólnych łącznie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 16.

Ustalenia dla terenów usług, w tym handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U/UC** i **2U/UC**.

1. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: usługi nieuciążliwe, usługi handlu, w tym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz z zakresu obsługi komunikacji – w szczególności stacje paliw i stacje obsługi samochodów;
- 2) uzupełniające: urządzenia budowlane, budynki gospodarcze, garaże i miejsca parkingowe, zieleni urządzona, obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna;
- 3) dopuszczalne: drogi wewnętrzne.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - nie mniej niż 1500 m²;
- 2) wysokość zabudowy – nie więcej niż 21 m i nie więcej niż 28 m w strefie zabudowy specjalnej;
- 4) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:
 - a) dla terenu 1U/UC w obszarze o podwyższonym udziale powierzchni biologicznie czynnej, wskazanym graficznie na rysunku planu – nie więcej niż 40 %;
 - b) dla terenu 1U/UC na pozostałym obszarze – nie więcej niż 85 %;
 - c) dla terenu 2U/UC – nie więcej niż 85 %;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej:
 - a) dla terenu 1U/UC w obszarze o podwyższonym udziale powierzchni biologicznie czynnej, wskazanym graficznie na rysunku planu – nie mniej niż 60 %;

- b) dla terenu 1U/UC na pozostałym obszarze – nie mniej niż 5 %;
- c) dla terenu 2U/UC – nie mniej niż 5 %;
- 6) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) dla terenu 1U/UC w obszarze o podwyższonym udziale powierzchni biologicznie czynnej, wskazanym graficznie na rysunku planu – nie więcej niż 2,0 i nie mniej niż 0,01;
 - b) dla terenu 1U/UC na pozostałym obszarze – nie więcej niż 4,0 i nie mniej niż 0,01;
 - c) dla terenu 2U/UC – nie więcej niż 4,0 i nie mniej niż 0,01;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°;
- 8) kolorystyka i materiały dachów - zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki; dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 10° dopuszcza się zastosowanie pokryć dachowych z dachówki ceramicznej w barwach naturalnych, w odcieniach czerwieni zbliżonych do koloru naturalnej dachówki ceramicznej, szarości i grafitu oraz pokryć dachowych z blach w kolorach szarości, grafitu i miedzi, z wyłączeniem blach imitujących formę dachówki; dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do 10° dopuszcza się zastosowanie dowolnych pokryć dachowych;
- 9) kolorystyka i materiały elewacji - zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki; dopuszcza się materiały naturalne: cegłę ceramiczną w naturalnych odcieniach czerwieni, w kolorze żółci, szarości i grafitu, beton architektoniczny, drewno i materiały imitujące drewno, blachę cynkową, cynkowo-tytanową, szkło; tynki w kolorach nawiązujących do naturalnych odcieni cegły ceramicznej, szarości i grafitu lub w kolorach pastelowych;
- 10) parametry dotyczące urządzeń reklamowych:
 - a) dopuszcza się lokalizację wolno stojących urządzeń reklamowych w postaci totemów reklamowych i masztów flagowych, pod warunkiem, że związane są one z działalnością prowadzoną na danym terenie;
 - b) w przypadku urządzeń reklamowych w postaci totemów reklamowych i masztów flagowych wysokość nie może być większa niż 40 m;
- 3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) dla terenu **1U/UC** – z istniejących dróg publicznych klasy: zbiorczej **1KD-Z** (ul. Sokołowska), głównej **1KD-G** (Al. Krakowska) i lokalnej **1KD-L** (ul. Centralna) - poprzez teren **ZN**;
 - 2) dla terenu **2U/UC** – z istniejących dróg publicznych klasy: głównej **1KD-G** (Al. Krakowska) i zbiorczej **1KD-Z** (ul. Sokołowska) oraz projektowanej drogi publicznej klasy lokalnej **2aKD-L** i **2bKD-L**.

§ 17.

Ustalenia dla terenu usług, produkcji, magazynów i składów, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U/P**.

1. Ustala się przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: usługi nieuciążliwe w tym w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 1000 m²; produkcja, magazyny i składy;
 - 2) uzupełniające: urządzenia budowlane, garaże i budynki gospodarcze, miejsca parkingowe, zieleń urządzona, obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna;
 - 3) dopuszczalne: drogi wewnętrzne.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - nie mniej niż 2000 m²;
 - 2) wysokość zabudowy - nie więcej niż 16 m;
 - 3) liczba kondygnacji – nie więcej niż 4 (w tym poddasze użytkowe);
 - 4) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – nie więcej niż 70 %;
 - 5) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – nie mniej niż 20 %;
 - 6) wskaźniki intensywności zabudowy – nie więcej niż 2,8 i nie mniej niż 0,01;
 - 7) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°;

- 8) kolorystyka i materiały dachów - zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki; dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 10° dopuszcza się zastosowanie pokryć dachowych z dachówki ceramicznej w barwach naturalnych, w odcieniach czerwieni zbliżonych do koloru naturalnej dachówki ceramicznej, szarości i grafitu oraz pokryć dachowych z blach w kolorach szarości, grafitu i miedzi, z wyłączeniem blach imitujących formę dachówki; dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do 10° dopuszcza się zastosowanie dowolnych pokryć dachowych;
 - 9) kolorystyka i materiały elewacji - zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki; dopuszcza się materiały naturalne: cegłę ceramiczną w naturalnych odcieniach czerwieni, w kolorze żółci, szarości i grafitu, beton architektoniczny, drewno i materiały imitujące drewno, blachę cynkową, cynkowo-tytanową, szkło; tynki w kolorach nawiązujących do naturalnych odcieni cegły ceramicznej, szarości i grafitu lub w kolorach pastelowych;
 - 10) parametry dotyczące urządzeń reklamowych:
 - a) łączna powierzchnia ekspozycyjna reklam umieszczonych na pojedynczym budynku lub obiekcie budowlanym nie może przekraczać 4 m²;
 - b) łączna powierzchnia ekspozycyjna reklam dla całej działki budowlanej lub w przypadku urządzeń reklamowych w postaci form zorganizowanych nie może przekraczać 8 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej - z projektowanej drogi publicznej klasy lokalnej **2aKD-L**.

§ 18.

Ustalenia dla terenu zieleni, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZN**.

1. Ustala się przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: teren zieleni naturalnej;
 - 2) uzupełniające: ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, urządzenia rekreacyjne, obiekty małej architektury, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;
 - 3) dopuszczalne: drogi wewnętrzne, zbiorniki retencyjne.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) zakaz lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem obiektów wynikających z przeznaczenia terenu;
 - 2) wysokość zabudowy – nie więcej niż 5 m;
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu – nie mniej niż 95 %;
 - 4) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;
 - 5) zakaz lokalizacji ogrodzeń.
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej - z istniejącej drogi publicznej klasy lokalnej **1KD-L** (ul. Centralna).

§ 19.

Ustalenia dla terenów komunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-G**, **1KD-Z**, **1KD-L**, **2aKD-L** i **2bKD-L**.

1. Ustala się przeznaczenie terenów: drogi publiczne klasy głównej, zbiorczej i lokalnej z dopuszczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zieleni, wiat przystankowych i małych obiektów handlowych związanych z obsługą pasażerów komunikacji zbiorowej, o ile nie stworzy to zagrożenia ruchu drogowego.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) zakaz lokalizacji wolnostojących urządzeń reklamowych;
 - 2) 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;
 - 3) następujące zasady realizacji:

Lp.	symbol terenu	USTALENIA:		INFORMACJE:	
		klasa	szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających	nazwa (informacja)	zasady projektowanego zagospodarowania (informacja)
1.	1KD-G	główna	17,5 m (w granicach objętych niniejszym planem)	Al. Krakowska	teren wyznaczony w planie stanowi istniejącą drogę wraz z projektowanym poszerzeniem; elementy urządzenia drogi: jezdnie, chodniki, projektowana linia tramwajowa
2.	1KD-Z	zbiorcza	20,0 m	ul. Sokołowska	teren wyznaczony w planie stanowi istniejącą drogę wraz z projektowanym poszerzeniem; elementy urządzenia drogi: jezdnie, chodniki
3.	1KD-L	lokalna	6,0 m (w granicach objętych niniejszym planem)	ul. Centralna	teren wyznaczony w planie stanowi część istniejącej drogi; elementy urządzenia drogi: jezdnie, chodniki
4.	2aKD-L	lokalna	12,0 m	-	teren wyznaczony w planie stanowi część drogi projektowanej; elementy urządzenia drogi: jezdnie, chodniki
5.	2bKD-L	dojazdowa	zmienna - od 19,0 m do 20,0 m (w granicach objętych niniejszym planem)	-	teren wyznaczony w planie stanowi część drogi projektowanej; elementy urządzenia drogi: jezdnie, chodniki

§ 20.

Ustala się stawki procentowe, służące naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, w wysokości: 30 % dla terenów **U/UC** i **U/P** oraz 1 % dla terenów **ZN**, **KD-G**, **KD-Z** i **KD-L**.

§ 21.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

§ 22.

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
[Podpis]
Dariusz Marcinkowski