

UCHWAŁA NR
Rady Gminy Raszyn
z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Raszyn 01 – rejon ul. Godebskiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.¹), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.²) oraz uchwały Nr XXXVII/317/2021 Rady Gminy Raszyn z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Raszyn 01 – rejon ul. Godebskiego, stwierdzając, że niniejszy plan 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., Rada Gminy Raszyn uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Zakres regulacji planu

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Raszyn 01 – rejon ul. Godebskiego, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem.
2. Granice obszaru wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Granice te wyznaczają:
 - 1) od północy – północne granice działki ew. nr 1042;
 - 2) od wschodu – wschodnia granica działki ew. nr 1042;
 - 3) od południa – południowa granica działki ew. nr 1042;
 - 4) od zachodu – zachodnia granica działki ew. nr 1042.

§ 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;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisane w formie elektronicznej – załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny

¹ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 1378 oraz z 2021 r. poz. 1038

² zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 784 i 922

- o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym.
3. Oznacza się na rysunku planu elementy informacyjne określone na podstawie przepisów odrębnych: zabytkowy budynek w zabytkowym układzie urbanistycznym.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4.

1. W planie określa się:
- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
 - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
 - 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 7) 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;
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
 - 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.
2. Nie określa się, ponieważ nie występują w obszarze planu: zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 5.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
- 1) **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, werand, tarasów na kolumnach, okapów i nadwieszń wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz elementów wejść do budynków (schodów zewnętrznych, ramp) wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 2 m;

- 2) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona – wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych;
 - 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć: rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu, uzupełniające i wzbogacające przeznaczenie podstawowe w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
 - 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Raszyn dotyczącą zagospodarowania obszaru w granicach określonych w § 1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 7) **usługach** – należy przez to rozumieć rodzaj działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: handel detaliczny i ekspozycyjny, usługi gastronomiczne, biura i pośrednictwo finansowe, kancelarie, usługi hotelarskie, magazynowania, rzemiosło, konfekcjonowanie, usługi poczty i telekomunikacji, usługi administracji, nauki, edukacji, oświaty, zdrowia, kultury, sportu, turystyki i rekreacji, wraz z pomieszczeniami i urządzeniami niezbędnymi do funkcjonowania tej działalności;
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych przepisów odrębnych.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 6.

1. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym zgodnie z rysunkiem planu: teren usług, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zieleni urządzonej – oznaczony na rysunku planu symbolem U/MW/ZP.

2. Ustala się, że teren usług i zieleni urządzonej U/MW/ZP jest przeznaczony do realizacji celów publicznych.
3. Określa się linie rozgraniczające terenu usług i zieleni urządzonej U/MW/ZP jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 3

Ustalenia dla terenu usług, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zieleni urządzonej U/MW/ZP

§ 7.

Dla terenu usług i zieleni urządzonej oznaczonego na rysunku planu symbolem U/MW/ZP ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne z zakresu oświaty, edukacji, opieki nad dziećmi w wieku do lat 3, żłobków, kultury, nauki, administracji, ochrony zdrowia, domów opieki społecznej, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zieleńurzadzona,
- b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: pozostałe usługi, drogi wewnętrzne

2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i krajobrazu:**

- a) utrzymanie skali i struktury zainwestowania w dostosowaniu do terenów okolicznych,
- b) harmonijne kształtowanie nowej architektury, z uwzględnieniem formy i skali obiektów, kolorystyki oraz materiałów budowlanych zgodnie z ustaleniami planu;

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

- a) obszar opracowania znajduje się w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody,
- b) obszar opracowania znajduje się w otulinie rezerwatu przyrody Stawy Raszyńskie – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody,
- c) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
- d) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku klasyfikuje się teren U/MW/ZP jako przeznaczony pod tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- e) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej,
- f) zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakazuje się składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych,
- g) zakazuje się odprowadzania do gleby i wód ścieków oraz odprowadzania wód opadowych, wód roztopowych oraz wód drenażowych i odwodnieniowych do kanalizacji sanitarnej;

- 4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:**
obszar opracowania podlega ochronie na mocy przepisów odrębnych, jako obszar wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-433 – fragment układu urbanistycznego rynku w Raszynie, wraz z zabytkowym budynkiem dawnej szkoły oznaczonym na rysunku planu, zgodnie z decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Nr 1263/05 z dnia 4 lipca 2005 r. – wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 5) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
obszar opracowania wchodzi w skład obszaru przestrzeni publicznych – ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 6) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) ustala się:
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 60% powierzchni działki budowlanej,
 - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 0,01,
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 0,9,
 - b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m,
 - c) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połąci od 10° do 45°,
 - d) w zakresie miejsc do parkowania, ustala się:
 - zapewnienie co najmniej 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - zapewnienie co najmniej 3 miejsc na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 5 należy przewidzieć co najmniej 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej ilości stanowisk,
 - lokalizację miejsc do parkowania na działce budowlanej objętej inwestycją lub na sąsiadujących terenach dróg i parkingów;
- 7) **sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:**
- a) nakazuje się sytuowanie zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 8) **kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:**
- a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej: nakazuje się stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, szarego, beżowego, kremowego, żółtego, brązowego oraz dachów spośród kolorów: grafitowego, brązowego, i czerwonego; dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych kolorów i przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku nie przekraczających 10% powierzchni danej elewacji,
 - b) ustalenia lit. a nie dotyczą materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia;
- 9) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- a) ustala się minimalną powierzchnię działki na 1000 m²,
 - b) ustala się minimalną szerokość frontu działki na 10 m,
 - c) ustala się kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
 - d) zasady ustalone w lit. a, b i c nie dotyczą działek pod infrastrukturę techniczną,
 - e) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 10) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:** w zakresie wysokości obiektów budowlanych obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa lotniczego,
- 11) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną od ul. Godebskiego poza obszarem planu oraz ciągu pieszo-jezdnego zlokalizowanego w północnej części dz. ew. nr 1043 z obrębu ewidencyjnego 142106_2.0013;
- 12) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**
- a) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i ochrony przeciwpożarowej z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, zlokalizowanej w ul. Godebskiego poza obszarem planu,
 - b) w zakresie odprowadzenia ścieków:
odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji rozdzielczej (oczyszczalnia ścieków poza obszarem planu – w Falentach) o średnicy nie mniejszej niż 90 mm zlokalizowanej w ul. Godebskiego poza obszarem planu – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren nieutwardzony (do ziemi) w granicach działki budowlanej, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej; dopuszcza się budowę systemów magazynowania wody opadowej na działkach budowlanych w celu wykorzystania jej do celów gospodarczych, w tym podlewania,
 - zakazuje się odprowadzania wód opadowych, roztopowych, drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz na pasy drogowe,
 - d) w zakresie zasilania w energię elektryczną:
 - zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia, ze stacji transformatorowych w obszarze planu lub poza obszarem planu,
 - dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego o mocy nie przekraczającej 100 kW,
 - e) w zakresie zasilania w gaz przewodowy – zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej przewodami o średnicy co najmniej 32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych źródeł, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
 - g) w zakresie zaopatrzenia w łącza telekomunikacyjne – obsługa w zakresie telekomunikacji z wykorzystaniem istniejącej i projektowanej sieci

- telekomunikacji przewodowej (poprzez jej sukcesywną rozbudowę w miarę potrzeb) i bezprzewodowej,
- h) w zakresie gospodarki odpadami – ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:**
do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 14) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:**
określa się stawkę procentową w wysokości 1%.

Rozdział 4 Przepisy przejściowe i końcowe

§ 8.

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 zachodniej stronie Al. Krakowskiej – część I, przyjętego uchwałą Nr LIX/983/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 27 października 2005 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z 2005 r. Nr 266, poz. 8712, zmienionego uchwałą Nr II/14/14 Rady Gminy Raszyn z dnia 29 grudnia 2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Al. Krakowskiej – część I, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 4 lutego 2015 r., poz. 962.

§ 9.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

§ 10.

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy Raszyn.