

**UCHWAŁA NR XLIV/373/2021**  
**RADY GMINY RASZYN**  
z dnia 9 września 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów  
położonych we wsi Janki w Gminie Raszyn – rejon po zachodniej stronie ul.  
Mszczonowskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr VII/48/2019 Rady Gminy Raszyn z dnia 25 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Janki w Gminie Raszyn – rejon po zachodniej stronie ul. Mszczonowskiej, po stwierdzeniu że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn, zatwierdzonego uchwałą Nr LX/590/14 Rady Gminy Raszyn z dnia 21 października 2014 r. uchwała się co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Janki w Gminie Raszyn – rejon po zachodniej stronie ul. Mszczonowskiej, zwany dalej „planem”, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy - północna granica administracyjna obrębu Janki, dalej północne granice działek nr ew.: 108/3 i 107, a następnie w kierunku północnym zachodnie granice działek nr ew. 357 i 106/12;
- 2) od wschodu - środkowy pas dzielący ul. Mszczonowską;
- 3) od południa - południowa granica administracyjna obrębu Janki;
- 4) od zachodu - zachodnia granica administracyjna obrębu Janki.

**§ 2.** Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 3. 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 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) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
  - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
  - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.
  3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
    - 1) granice planu;
    - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
    - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
    - 4) istniejące rowy melioracyjne do przykrycia lub przebudowy w celu skanalizowania;
    - 5) symbole cyfrowo - literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
    - 6) obszary podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych: granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
    - 7) obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów:
      - a) granice strefy technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV,
      - b) granice strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400,
      - c) powierzchnie ograniczające przeszkody od lotniska im. Fryderyka Chopina w Warszawie.
  4. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych Nr 215 „Subniecka Warszawska” i Nr GZWP 2151 Subniecka Warszawska (część centralna).
  5. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że nie występuje potrzeba ich ustalenia, w szczególności dotyczy to:
    - 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu;
    - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn;
    - 3) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak wyznaczenia ich w granicach planu;
    - 4) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej i krajobrazów kulturowych, ze względu na brak ich występowania w granicach planu.

**§ 4.** Ilekcioć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwale Rady Gminy Raszyn;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne bęące przedmiotem uchwaly;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz pozostałymi przepisami;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym określającym przeznaczenie terenu;
- 5) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 8) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które jest niezbędne dla funkcjonowania przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego lub bęące do nich dodatkiem, w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 9) usługach – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie produkcja przemysłowa dóbr materialnych;
- 10) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie ścian zewnętrznych budynków do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków: okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, ganków, przedsiionków, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 1,5 metry.

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenia terenów w planie**

**§ 5.** Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole podstawowego przeznaczenia terenu oznaczają:

- 1) UP - tereny zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych oraz składów i magazynów;
- 2) KDS – teren drogi publicznej klasy drogi ekspresowej;
- 3) KDG – teren drogi publicznej klasy drogi głównej;
- 4) KDZ – tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej;
- 5) KDL – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej;
- 6) KDD – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej.

## **Rozdział 3**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

**§ 6. 1.** Ustala się, oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków realizowanych zgodnie z przeznaczeniem.

2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy położonej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą od której te linie wyznaczono, z prawem do przebudowy i nadbudowy, pod warunkiem nie przybliżania zabudowy do linii rozgraniczających.

3. Ustala się, że linie, o których mowa w ust.1 nie dotyczą sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych oraz parkingów i miejsc do parkowania, dojazdów i dojeść.

**§ 7.** Na całym obszarze planu ustala się:

- 1) zakaz stosowania pokryć dachowych i ścian w kolorach intensywnie jaskrawych;
- 2) dopuszczenie sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią nieruchomością lub w odległości 1,5 m od niej;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy w poszczególnych terenach, z prawem do przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, przy czym dla istniejącej zabudowy, położonej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą należy uwzględnić ustalenia § 6 ust. 2;
- 4) nakaz realizacji urządzeń umożliwiających dostęp do terenów i obiektów budowlanych dla osób niepełnosprawnych i osób ze szczególnymi potrzebami, w rozumieniu przepisów odrębnych.

#### **Rozdział 4**

##### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery:
  - a) nakaz ogrzewania budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,
  - b) nakaz stosowania, w ogrzewaniu budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

#### **Rozdział 5**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.**

**§ 9.** 1. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 59-65/14) w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu.

2. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczących postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

#### **Rozdział 6**

##### **Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.**

**§ 10.** 1. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych Nr GZWP Nr 215 „Subniecka Warszawska” i Nr GZWP 2151 Subniecka Warszawska (część centralna).

2. Dla obszarów, o których mowa w ust. 1 obowiązują przepisy odrębne dotyczące ich czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tych obszarów, w tym nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i

zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych.

## **Rozdział 7**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

- § 11.** 1. Ustala się, z zastrzeżeniem ust. 3, minimalną powierzchnię działki na terenach oznaczonych symbolem UP - 2000 m<sup>2</sup>.
2. Ustala się, z zastrzeżeniem ust. 3, minimalny front działki na terenach oznaczonych symbolem UP – 20 m.
  3. Ustala się, że zasady ustalone w ust. 1 i ust. 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod systemy komunikacji i infrastruktury technicznej.
  4. Ustala się, że kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70° do 110°.

## **Rozdział 8**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

- § 12.** 1. Wskazuje się, że obszar planu położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody od lotniska im. Fryderyka Chopina w Warszawie, określonych w dokumentacji rejestracyjnej lotniska i i oznaczonych na rysunku planu.
2. W zasięgu powierzchni, o których mowa w ust. 1, obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych, w tym nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ponad wskazane na rysunku planu wysokości w m n.p.m., obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych.
  3. Na obszarze objętym planem, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dla lotniska im. Fryderyka Chopina w Warszawie, zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych oraz hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla statków powietrznych.
  4. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu, granice strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400, obejmującej pas terenu o szerokości 4,0 m dla gazociągu przebudowanego i 16,25 m dla pozostałego odcinka gazociągu, licząc w każdą stronę od osi gazociągu, zgodnie z rysunkiem planu.
  5. W granicach strefy, o której mowa w ust. 4 obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczące lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym w zakresie zakazu lokalizacji: budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących budynków niemieszkalnych (stodoły, szopy, garaże), obiektów zakładów przemysłowych i parkingów dla samochodów.
  6. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu, granice strefy technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV, wynoszącej 19 m licząc w obie strony od osi linii.

7. W granicach strefy, o której mowa w ust. 6 obowiązują odległości obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie zakazu realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
8. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu istniejące rowy melioracyjne do przykrycia lub przebudowy w celu skanalizowania.
9. Dla rowów określonych w ust. 8 dopuszcza się ich przykrycia lub likwidację, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych, z zakresu Prawa Wodnego, przy czym skanalizowanie rowów jest możliwe pod warunkiem zachowania ciągłości sieci melioracyjnej na terenach sąsiadujących z planem.

## **Rozdział 9**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, w tym systemu parkowania**

- § 13.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
- 1) drogi oznaczone symbolami KDS, KDG, KDZ, KDL i KDD tworzą układ komunikacyjny dróg publicznych, zapewniający obsługę terenów objętych planem zarówno w zakresie połączeń z układem gminnym jak i z układem ponadlokalnym;
  - 2) dopuszczenie realizacji dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi oraz pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
    - a) minimalna szerokość dojazdów o długości do 150 m – 6 m,
    - b) minimalna szerokość dojazdów o długości powyżej 150 m – 8 m,
    - c) dla dojazdów o długości powyżej 250 m nakaz realizacji dwóch włączy do układu dróg publicznych,
  - 3) zasady zaspokojenia potrzeb parkingowych:
    - a) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu,
    - b) ustala się wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,
      - dla usług handlu detalicznego (sklep, punkt usługowy) – 25 miejsc do parkowania na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (nie mniej niż 3-4 miejsca na sklep, punkt usługowy),
      - dla przychodni zdrowia, w tym publicznych oraz gabinetów lekarskich – 10 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 gabinet,
      - dla usług kultury, usług oświaty i nauki oraz sportu i rekreacji - 15 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
      - dla usług hotelarsko - pensjonatowych i gastronomii (hotel, motel, pensjonat, restauracja, kawiarnia), usług zorganizowanych w centra usługowo – handlowe, konferencyjne i wystawiennicze - 20 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
      - dla usług administracyjno – biurowych i finansowych oraz projektowania i pracy twórczej – 40 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
      - dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług handlu hurtowego i ekspozycyjnego – 5 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
      - dla usług obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, baz i transportu, stacji paliw, usług obsługi komunikacji, w tym bazy pojazdów transportu towarowego – 10 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
      - dla pozostałych usług - 30 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,

- c) w miejscach określonych w przepisach odrębnych dla wymaganej liczby miejsc do parkowania, określonej w lit. b, należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 10**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 14.** W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznacza się tereny dróg oznaczone symbolami KDL i KDD, pod warunkiem zachowania zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu lokalizacji w pasie drogowym obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego;
- 3) dopuszczenie budowy urządzeń infrastruktury technicznej poza wymienionymi w ust. 2 terenami pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 4) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez budowę sieci zbiorczej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu,
  - b) dopuszczenie stosowania indywidualnych ujęć wody jedynie dla potrzeb technologicznych na terenach produkcyjnych, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
  - c) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 80 mm;
- 5) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:
  - a) objęcie siecią kanalizacji sanitarnej zabudowy lokalizowanej w granicach planu, poprzez budowę sieci zbiorczej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu,
  - b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych,
  - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
    - z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz nieutwardzonych części pozostałych terenów i parkingów gruntowych o powierzchni do 0,1 ha, odprowadzenie do ziemi w granicach własnej działki,
    - z dróg publicznych, z dróg wewnętrznych utwardzonych, z powierzchni utwardzonych na terenach usługowych, produkcyjnych i składowo – magazynowych oraz z parkingów utwardzonych i parkingów gruntowych o powierzchni powyżej 0,1 ha – odprowadzenie do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, rowów melioracyjnych, rowów przydrożnych lub kanalizacji deszczowej po jej realizacji, z zastosowaniem urządzeń zapewniających oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi o ile taki obowiązek nakładają te przepisy,
  - d) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm,
  - e) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 90 mm,
  - f) minimalna średnica nowobudowanych przewodów deszczowych - 200 mm,
  - g) dopuszczenie realizacji zbiorników umożliwiających retencję lub infiltrację wód opadowych, w tym dla zespołu działek budowlanych;
- 6) dla systemu elektroenergetycznego:

- a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
  - b) dopuszczenie zamiany napowietrznych sieci elektroenergetycznych na sieci kablowe, pod warunkiem uwzględnienia przepisów odrębnych oraz zachowania ciągłości sieci elektroenergetycznej,
  - c) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym lub napowietrznym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym lub wewnętrznym,
  - d) dopuszczenie realizacji mikroinstalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), z wyłączeniem instalacji wykorzystujących siłę wiatru;
- 7) dla systemu gazowego:
- a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych poprzez rozbudowę sieci średniego i niskiego ciśnienia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
  - b) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie lokalizacji urządzeń gazowych na działce budowlanej,
  - c) minimalna średnica nowobudowanych sieci – 32 mm;
- 8) dla systemu zaopatrzenia w ciepło – dostawa ciepła z indywidualnych źródeł ciepła, w tym instalacji określonych w pkt. 6 lit. d;
- 9) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 10) dla systemu telekomunikacyjnego – obsługę telekomunikacyjną obszaru planu w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia telekomunikacyjne, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 11**

### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

**§ 15.** W zakresie ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych.

## **Rozdział 12**

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

**§ 16.** Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości:

- 1) 20% dla terenu oznaczonego symbolem UP;
- 2) 1% dla terenów oznaczonych symbolami KDS, KDG, KDZ, KDL i KDD.

## **Rozdział 13**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu.**

**§ 17.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1UP do 7UP**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa usługowa w szczególności z zakresu usług handlu detalicznego, hurtowego i ekspozycyjnego, baz i transportu, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, stacji paliw, usług obsługi komunikacji, w tym bazy pojazdów transportu towarowego, administracyjno – biurowych, finansowych, usług zorganizowanych w centra usługowo – handlowe, konferencyjne i wystawiennicze, usług hotelarsko – pensjonatowych, gastronomii i



obiekty produkcyjne, w szczególności z zakresu działalności związanej z przetwórstwem rolno - spożywczym, konfekcjonowaniem, parkami przemysłowymi, budownictwem oraz składy i magazyny;

2) **przeznaczenie uzupełniające:**

- a) budynki gospodarcze, garaże i miejsca parkingowe,
- b) urządzenia budowlane, zieleni urządzona, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, ciągi piesze i drogi wewnętrzne;

3) **zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) uwzględnienie ustaleń określonych w § 6, § 7,
- b) zakaz realizacji składów materiałów sypkich, odpadów i złomu oraz handlu targowiskowego,
- c) maksymalna wysokość zabudowy 20 m, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 6 m,
- d) forma dachów: jednospadowa, dwuspadowa i wielospadowa o nachyleniu głównych połaci dachu do 30°, dachy płaskie lub dachy oparte na łuku,
- e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,5,
- f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
- g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – 20 %,
- h) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach – do 1000 m<sup>2</sup>;

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 8;

5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 9;

6) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 10;

7) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 11;

8) **minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych** - 2000 m<sup>2</sup>;

9) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 12;

10) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, w tym systemu parkowania:**

- a) zgodnie z ustaleniami określonymi w § 13,
- b) zakaz realizacji bezpośrednich zjazdów na działki budowlane z drogi oznaczonej symbolem 1KDG;

11) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 14;

12) **sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 15;

13) **stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 16.

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8UP**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa usługowa w szczególności z zakresu usług handlu detalicznego, hurtowego i ekspozycyjnego, baz i transportu, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, stacji paliw, usług obsługi komunikacji, w tym bazy pojazdów transportu towarowego, administracyjno – biurowych, finansowych, usług zorganizowanych w centra usługowo – handlowe, konferencyjne i wystawiennicze, usług hotelarsko – pensjonatowych, gastronomii i obiekty produkcyjne, w szczególności z zakresu działalności związanej z

- przetwórstwem rolno - spożywczym, konfekcjonowaniem, parkami przemysłowymi, budownictwem oraz składy i magazyny;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
  - 3) **przeznaczenie uzupełniające:**
    - a) budynki gospodarcze, garaże i miejsca parkingowe,
    - b) urządzenia budowlane, zieleń urządzona, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, ciągi piesze i drogi wewnętrzne;
  - 4) **zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
    - a) uwzględnienie ustaleń określonych w § 6, § 7,
    - b) zakaz realizacji składów materiałów sypkich, odpadów i złomu oraz handlu targowiskowego,
    - c) maksymalna wysokość zabudowy 16 m, z wyjątkiem budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 12 m i budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 6 m,
    - d) forma dachów:
      - dla obiektów produkcyjnych, budynków usługowych i magazynów: jednospadowa, dwuspadowa i wielospadowa o nachyleniu głównych połaci dachu do 30<sup>0</sup>, dachy płaskie lub dachy oparte na łuku,
      - dla budynków mieszkalnych: jednospadowa, dwuspadowa i wielospadowa o nachyleniu głównych połaci dachu do 45<sup>0</sup> lub dachy płaskie,
    - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,0,
    - f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
    - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – 40 %,
    - h) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach – do 1000 m<sup>2</sup>;
  - 5) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 8;
  - 6) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 10;
  - 7) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 11;
  - 8) **minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych** - 2000 m<sup>2</sup>;
  - 9) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 12;
  - 10) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, w tym systemu parkowania:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 13;
  - 11) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 14;
  - 12) **sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 15,
  - 13) **stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 16.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDS**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** droga publiczna klasy ekspresowej z urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanymi z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** ścieżki rowerowe, zieleń urządzona, miejsca parkingowe, urządzenia związane z obsługą pasażerów komunikacji zbiorowej, w tym

wiaty przystankowe, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego;

- 3) **zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
  - a) uwzględnienie ustaleń określonych w § 6, § 7,
  - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: nieregularna 45 - 216 m;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 8;
- 5) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 10;
- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 12;
- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, w tym systemu parkowania:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 13;
- 8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 14;
- 9) **sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 15;
- 10) **stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 16.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** droga publiczna klasy głównej z urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanymi z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** ścieżki rowerowe, zieleń urządzone, miejsca parkingowe, urządzenia związane z obsługą pasażerów komunikacji zbiorowej, w tym wiaty przystankowe, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 3) **zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
  - a) uwzględnienie ustaleń określonych w § 6, § 7,
  - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: nieregularna 10 - 17 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym plan nie obejmuje całej szerokości drogi, której docelowa szerokość winna wynosić 36- 56 m;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 8;
- 5) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 10;
- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 12;
- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, w tym systemu parkowania:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 13;
- 8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 14;
- 9) **sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 15;
- 10) **stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 16.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDZ**, **2KDZ**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** drogi publiczne klasy zbiorczej z urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanymi z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** ścieżki rowerowe, zieleń urządzona, miejsca parkingowe, urządzenia związane z obsługą pasażerów komunikacji zbiorowej, w tym wiaty przystankowe, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 3) **zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
  - a) uwzględnienie ustaleń określonych w § 6, § 7,
  - b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
    - 1KDZ: nieregularna 36 - 60 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - 2KDZ: 60 m;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 8;
- 5) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 10;
- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 12;
- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, w tym systemu parkowania:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 13;
- 8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 14;
- 9) **sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 15;
- 10) **stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 16.

**§ 22.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KDL do 7KDL**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** drogi publiczne klasy lokalnej z urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanymi z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** ścieżki rowerowe, zieleń urządzona, miejsca parkingowe, urządzenia związane z obsługą pasażerów komunikacji zbiorowej, w tym wiaty przystankowe, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 3) **zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
  - a) uwzględnienie ustaleń określonych w § 6, § 7,
  - b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
    - 1KDL: nieregularna 15 - 32 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - 2KDL: nieregularna 14 - 26 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - 3KDL: 8 m,
    - 4KDL: nieregularna 9 – 24 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - 5KDL: nieregularna 0 – 6,5 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym plan nie obejmuje całej szerokości drogi, której docelowa szerokość winna wynosić od 15 do 18 m,
    - 6KDL: nieregularna 0 – 19,5 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym plan nie obejmuje całej szerokości drogi, której docelowa szerokość winna wynosić od 15 do 19 m,
    - 7KDL: nieregularna 12 – 27 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 8;
- 5) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 10;
- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 12;
- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, w tym systemu parkowania:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 13;
- 8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 14;
- 9) **sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 15;
- 10) **stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 16.

**§ 23.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** drogi publiczne klasy dojazdowej z urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanymi z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** ścieżki rowerowe, zieleń urządzone, miejsca parkingowe, urządzenia związane z obsługą pasażerów komunikacji zbiorowej, w tym wiaty przystankowe, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 3) **zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
  - a) uwzględnienie ustaleń określonych w § 6, § 7,
  - b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
    - 1KDD – nieregularna 1 - 4 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym plan nie obejmuje całej szerokości drogi, której docelowa szerokość winna wynosić 10 - 12 m,
    - 2KDD – nieregularna 10 - 23 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 8;
- 5) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 10;
- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 12;
- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, w tym systemu parkowania:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 13;
- 8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 14;
- 9) **sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 15;
- 10) **stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 16.

## Rozdział 14 Ustalenia końcowe

**§ 24.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

**§ 25.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.