

UCHWAŁA NR
RADY GMINY RASZYN
z dnia2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części terenu położonego we wsi Raszyn po wschodniej stronie Al. Krakowskiej – rejon
ul. Szkolnej

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w związku z uchwałą nr XXIII/202/2020 Rady Gminy Raszyn z dnia 28 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu położonego we wsi Raszyn po wschodniej stronie Al. Krakowskiej – rejon ul. Szkolnej, stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn zatwierdzonego uchwałą zatwierdzonego uchwałą Nr LX/590/14 Rady Gminy Raszyn z dnia 21 października 2014 r. Rada Gminy Raszyn uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu położonego we wsi Raszyn po wschodniej stronie Al. Krakowskiej – rejon ul. Szkolnej, zwanego dalej „planem” obejmujący obszar, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy - północna granica działki nr ew. 278;
- 2) od wschodu - wschodnia granica działki nr ew. 278;
- 3) od południa - południowa granica działki nr ew. 278;
- 4) od zachodu - zachodnia granica działki nr ew. 278.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, przedstawia sporządzony w skali 1:1000 rysunek planu, będący integralną częścią planu – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami są również:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 3) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - zapisane w formie elektronicznej stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 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;

- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 8) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenów;

2. 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) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ze względu na brak konieczności określania w planie;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania w granicach planu obiektów podlegających ochronie w tym zakresie;
- 4) 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;
- 5) sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak konieczności określania w planie.

§3. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) 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, przedsionków, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 m.
- 2) obowiązujących liniach zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy, wzdłuż których obowiązuje sytuowanie lica ścian frontowych budynków, z dopuszczeniem wycofania w stosunku do wyznaczonych linii zabudowy lica ściany frontowej budynku na głębokość nie większą niż 3,0 m, na odcinkach, których suma nie przekracza 1/3 całej jej długości lub w pierwszej kondygnacji budynków, w której lokalizowane są usługi;
- 3) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć ustalone w planie dla terenu lub działki funkcje, których zasady realizacji określono w planie;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym przeznaczenia terenu;

5) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w budynkach lub lokalach użytkowych wbudowanych w budynki, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, przy czym działalność ta nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust.1 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, a także potocznie stosowanych definicji i znaczeń słów określonymi w słownikach języka polskiego.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol literowy przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;

2. Symbole graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2 Przeznaczenia terenów

§ 5. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się symbol literowy przeznaczenie terenu: M/U – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Rozdział 3 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. W zakresie kształtowania zabudowy nakazuje się zachowanie i realizację zabudowy:

- 1) zgodnie z zasadami zagospodarowania terenu oraz parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w przepisach szczegółowych dla terenów,
- 2) w ramach linii rozgraniczających wydzielonych na rysunku planu terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych i wjazdów do nich, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury, dla których określa się maksymalną wysokość 3,0m;

2. Zakazuje się realizacji wysunięć, o których mowa w § 3 pkt 1 poza granicę obszaru objętego planem.

3. Dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio w granicy z sąsiednią działką budowlaną.

§ 7. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) ustala się stosowanie stonowanej kolorystyki dla elewacji budynków oraz kolorystyki dachów spośród kolorów: grafitowego, brązowego i czerwonego;
- 2) ustalenie pkt 1 nie dotyczy materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności: drewna, cegły, kamienia i szkła.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

- 1) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, przy zachowaniu i zastosowaniu przepisów odrębnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko przy zachowaniu i zastosowaniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, służącej obsłudze mieszkańców i użytkowników terenu;
- 3) zakazuje się odprowadzania do gleby i wód powierzchniowych ścieków określonych w § 12 ust.3;
- 4) ustala się ochronę przed uciążliwościami hałasowymi i drganiami związanymi z ruchem kołowym dla zabudowy zlokalizowanej na działkach budowlanych przylegających bezpośrednio do terenów drogi Al. Krakowska, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności poprzez zastosowanie:
 - a) rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych zapewniających dotrzymanie standardów ochrony przed hałasem i drganiami,
 - b) przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej w budynkach, obiektach i pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 5) W zakresie ochrony przed hałasem nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku w rozumieniu przepisów odrębnych dla terenu oznaczonego symbolem M/U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Rozdział 5

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. 1. Ustala się zasady kształtowania krajobrazu poprzez:

- 1) wydzielenie terenu, w ramach którego obowiązują określone zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania zawarte w ustaleniach szczegółowych dla terenu, jako elementy przestrzenne wpływające na walory krajobrazowe i walory estetyczno-widokowe;
- 2) harmonijne wkomponowanie noworealizowanych budynków w istniejący otaczający krajobraz zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla terenu.

2. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, który dla województwa mazowieckiego nie został sporządzony.

Rozdział 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 120°;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki nie mniejszą niż 12,0 m;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię działki nie mniejszą niż 400 m².

Rozdział 7

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

§ 11.1. Zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;

2. Zakazuje się prowadzenia działalności w zakresie przetwarzania odpadów.

3. Zakazuje się przeznaczania terenu pod składowiska opału i odpadów, złomowiska, handel paliwami i gazem płynnym, pod nowe obiekty obsługi technicznej pojazdów i naprawy pojazdów mechanicznych.

4. Ze względu na położenie planu w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska im F. Chopina w Warszawie oraz powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych na obszarze objętym planem obowiązują przepisy Prawa Lotniczego.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

§ 12. 1. W zakresie ogólnej zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej na całym obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się zachowanie, budowę i przebudowę infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych;

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę: nakazuje się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,

3. W zakresie odprowadzania ścieków nakazuje się odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacyjnej;

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

1) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania poprzez wprowadzenie do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne lub odprowadzenie do zbiorników retencyjnych;

2) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w dotychczasowy sposób, zgodny z przepisami odrębnymi.

3) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych oraz retencyjno - chłonnych na całym obszarze planu w sposób nie kolidujący z projektowanym i istniejącym zagospodarowaniem terenu.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie w energię elektryczną z:

1) sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,

2) urządzeń kogeneracyjnych,

3) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego lub geotermalną o mocy nieprzekraczającej 100kW.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia istniejących lub projektowanych gazociągów;

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się zaopatrzenie z:

1) indywidualnych urządzeń zasilanych paliwem gazowym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki (do 0,3%), biomasą oraz energią elektryczną;

2) urządzeń kogeneracyjnych lub;

3) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego.

8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się zachowanie istniejących i realizację nowych:

- 1) sieci kablowych lub,
- 2) sieci bezprzewodowych wraz z urządzeniami telekomunikacyjnymi;

9. W zakresie gospodarowania odpadami na obszarze planu jest prowadzona na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 9

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

§ 13. Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego na 20%:

Rozdział 10

Przepisy szczegółowe

§ 14. Dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej M/U:

1. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowy mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa jednorodzinna w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) zabudowa usługowa.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się zachowanie i realizację zabudowy zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ust. 3;
- 2) dopuszcza się realizację na potrzeby projektowanej zabudowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 3) nakazuje się realizację budynków gospodarczych i garaży w jednej bryle z budynkami mieszkalnymi lub usługowymi;
- 4) ustala się geometrię dachów – jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachu do 15-35⁰, dachy płaskie lub dachy krzywiznowe oparte na łuku.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,1;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 3,0;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 15,0 m;
- 4) ustala się wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 20%;
- 5) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy dla działki budowlanej – 70%;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 400 m²;
- 7) dopuszcza się maksymalną powierzchnię sprzedaży w oddzielnych budynkach – 200 m²;

4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg przyległych;
- 2) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych i garażowych ustala się na działce budowlanej wskaźniki parkingowe dla obiektów nowo wznoszonych i rozbudowywanych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny do 50 m² i 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny powyżej 50 m²,

- c) dla obiektów administracji publicznej – 15 miejsc do parkowania na 1000 m² pow. użytkowej,
 - d) dla usług handlu (sklep, punkt usługowy) – 30 miejsc do parkowania na 1000m² powierzchni użytkowej (nie mniej niż 3-4 miejsca na sklep, punkt usługowy),
 - e) dla restauracji i kawiarni – 25 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - f) dla hoteli, moteli – minimum 30 miejsc do parkowania na 100 łóżek,
 - g) dla pozostałych usług co najmniej 30 miejsce do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej.
- 3) określa się realizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości przewidzianej w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.
5. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne, dotyczące w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

Rozdział 11

Przepisy końcowe

§15. Na obszarze objętym niniejszym planem traci moc Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla terenów położonych we wsi Raszyn po wschodniej stronie Al. Krakowskiej zatwierdzony Uchwałą Nr LXI/1003/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 15 grudnia 2005 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 24, poz. 823 z dnia 6 lutego 2006 r., zmienioną Uchwałą Nr II/15/14 Rady Gminy Raszyn z dnia 29 grudnia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 512 z dnia 20 stycznia 2015r).

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

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