

RADA GMINY

RASZYN

5-090 RASZYN, ul. Szkolna 2 A
pow. pruszkowski, woj. mazowieckie
tel. (022) 701 78 80, 701 78 82

UCHWAŁA Nr XXVIII/350/12 Rady Gminy Raszyn z dnia 27 listopada 2012 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Laszczki – rejon ul. Leśnej w Gminie Raszyn

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 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 2012 r. poz. 647) oraz uchwały nr XV/202/11 Rady Gminy Raszyn z dnia 24 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Laszczki – rejon ul. Leśnej w Gminie Raszyn, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn przyjętego uchwałą Nr 76/XIX/99 Rady Gminy Raszyn z dnia 16 grudnia 1999 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 Laszczki – rejon ul. Leśnej w Gminie Raszyn, 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 zachodu zachodnia granica działki ewidencyjnej nr 79;
 - 2) od północy północne granice działek ewidencyjnych nr 79 i 80/2;
 - 3) od wschodu wschodnie granice działek ewidencyjnych nr 80/2 i 80/4;
 - 4) od południa południowe granice działek ewidencyjnych nr 80/4, 80/3, 80/1 do zachodniej granicy działki ewidencyjnej nr 79.

§ 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.

§ 3.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218 z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, 217, poz. 1281 oraz z 2012 r. poz. 567.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
 - 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym;
 - 5) linie zabudowy nieprzekraczalne.
3. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu elementy informacyjne planu wynikające z wymogów przepisów odrębnych: granicę strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
4. Pozostałe oznaczenia graficzne 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 i przyrody;
 - 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 6) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 7) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
 - 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
 - 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych

planem miejscowym;

- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
 - 14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
2. Nie określa się, ponieważ nie występują w obszarze planu:
- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
3. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 5.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
- 1) **czystych paliwach** - należy przez to rozumieć paliwa, które nie powodują zanieczyszczenia środowiska, a ich zasoby odnawiają się we względnie krótkim czasie z wyłączeniem wiatrowni i biogazowni, a także gaz ziemny, energię elektryczną oraz lekki olej opałowy;
 - 2) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć pojęcie zgodne z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 3) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie: zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania i oczyszczania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji;
 - 4) **kwalifikacji terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku** - należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

- 5) **linii rozgraniczającej tereny** - należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu linią ciągłą, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** - 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, loggii, werand, wykuszy, tarasów na kolumnach, okapów i nadwieszonych wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5m oraz elementów wejść do budynków (schodów zewnętrznych, ramp) wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 2m;
- 7) **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;
- 8) **powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc do parkowania** – należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć ustalone w planie kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu, których udział w zagospodarowaniu i zabudowie jest przeważający, w sposób określony w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 10) **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;
- 11) **systemie NCS** – należy przez to rozumieć jeden z najpowszechniej stosowanych światowych systemów opisu barwy, umożliwiający opisanie kolorów poprzez nadanie im jednoznacznych notacji określających procentową zawartość kolorów podstawowych (żółtego, czerwonego, niebieskiego i zielonego), koloru białego i czarnego oraz chromatyczności koloru;
- 12) **strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - W.O.CH.K.** – należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody, na dzień uchwalenia planu rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego

2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2007 r. Nr 42, poz. 870);

- 13) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania oznaczoną na rysunku planu symbolem literowym;
 - 14) **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;
 - 15) **urządzeniach reklamowych** - należy przez to rozumieć obiekty składające się z konstrukcji nośnej oraz płaszczyzny ekspozycyjnej, w szczególności takiej jak: tablica, neon, symbol przestrzenny, a także wszelkie znaki i napisy pozwalające powiązać ich znaczenia z określoną firmą, przedsiębiorstwem lub inną formą przeprowadzonej działalności gospodarczej jak również produktami, wyrobami i usługami;
 - 16) **usługach** - należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, administracji, obsługi finansowej, kultury, rozrywki, turystyki, sportu, rekreacji, gastronomii, zdrowia, nauki, opieki społecznej i socjalnej, oświaty, projektowania i pracy twórczej, usługi rzemieślnicze, w szczególności: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku z wyłączeniem napraw samochodów i motocykli oraz lokowania stacji paliw.
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych przepisów odrębnych.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów objętych planem

§ 6.

1. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
 - 2) teren usług sportu i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **US/MN**;
 - 3) teren drogi publicznej klasy lokalnej - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
 - 4) teren drogi wewnętrznej - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.



2. Ustala się, że teren drogi publicznej klasy lokalnej KDL przeznaczony jest do realizacji celów publicznych.
3. Określa się linie rozgraniczające terenu KDL jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 3

Ustalenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN

§ 7.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) na działce budowlanej o minimalnej powierzchni dopuszcza się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, garaże i budynki gospodarcze,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolno stojących,
- c) lokalizacja funkcji usługowej wyłącznie w formie lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku,
- d) dopuszcza się usytuowanie budynków garażowych lub gospodarczych jako budynków dobudowanych lub wolno stojących,
- e) dopuszcza się budowę, przebudowę i remont elementów infrastruktury technicznej;

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

- a) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
- b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczony na rysunku planu teren MN do terenów przeznaczonych pod "tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej",
- c) w celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie pomieszczeń obiektów istniejących i planowanych, paliwami o których mowa w § 5 ust.1 pkt 1 o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, spełniających aktualnie obowiązujące normy,
- d) 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,
- e) zakazuje się odprowadzania do ziemi i wód nieoczyszczonych lub niedostatecznie oczyszczonych ścieków bytowych oraz odprowadzania wód opadowych i wód drenażowych do kanalizacji bytowej,

- f) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych mogących pogorszyć warunki siedliskowe źródeł, a w szczególności zakazuje się działań, które mogłyby przyczynić się do obniżenia zwierciadła wód gruntowych;
- 4) **sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**
w strefie zwykłej W.O.CH.K., obowiązują przepisy odrębne, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 12;
- 5) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) ustala się:
 - maksymalną powierzchnię zabudowy na 15% powierzchni działki budowlanej,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 80% powierzchni działki budowlanej,
 - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na 0,01,
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na 0,45,
 - b) ustala się:
 - maksymalną wysokość budynków do 3 kondygnacji nadziemnych (3 kondygnacja w dachu) i nie więcej niż 11m,
 - maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 6,5 m,
 - c) na działce budowlanej ustala się urządzenie miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w ilości, co najmniej 2 miejsca do parkowania dla samochodów osobowych dla lokalu mieszkalnego oraz 3 miejsca do parkowania/100 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy i co najmniej 3 miejsca do parkowania na sklep, sytuowane na terenie lub w garażu,
 - d) ustala się dachy płaskie do 10° oraz dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 10 do 45°;
- 6) **sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:**
- a) nakazuje się sytuowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) dopuszcza się przesunięcie zabudowy w głąb działki budowlanej,
 - c) 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;
- 7) **kolorystyka obiektów budowlanych:**
- a) ustala się obowiązek stosowania systemu NCS przy określaniu kolorów materiałów budowlanych takich jak: tynki, beton barwiony, materiały ceramiczne, materiały kamienne, materiały bitumiczne, materiały z drewna barwionego,
 - b) na powierzchniach elewacji ścian i dachów ustala się stosowanie kolorów o odcieniach wg systemu NCS, mieszczących się w przedziale od 0000

do 9040 (czyli maksymalnie odcień 90% czerni i 40% chromatyczności), przy czym dopuszcza się stosowanie innych odcieni lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian budynku, tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,

c) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding oraz płytek glazury;

8) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń:

a) jako obiekty małej architektury dopuszcza się w szczególności: pojemniki z zielenią, murki, ławki, elementy placów zabaw, miejsca lub obudowy na pojemniki na śmieci i trzepaki, ogrodzenia, posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej,

b) dopuszcza się urządzenia reklamowe jako tablice o powierzchni maksymalnej 3m² sytuowane na elewacji budynku,

c) zezwala się na grodzenie działek budowlanych z zachowaniem następujących warunków:

- ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg z uwzględnieniem odległości od gazociągów. Linia ogrodzeń winna przebiegać minimum 0,5m od gazociągu,

- dopuszcza się miejscowe przesunięcie ogrodzenia w głąb działek budowlanych nie głębiej niż 2,0m w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (drzew, urządzeń infrastruktury technicznej) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,

- ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń na 1,8m nad poziom terenu (z wyjątkiem bram i furtek), ogrodzenia ażurowe w 50%, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6m nad poziom terenu,

- dopuszcza się stosowanie prefabrykowanych elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek,

- ustala się lokowanie szafek gazowych w ogrodzeniach;

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na 1450 m²;

10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

a) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- minimalną powierzchnię działki na 1450 m²,

- minimalną szerokość frontu działki na 20 m,

- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°,

b) zasady ustalone w lit. a nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne,

c) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

11) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- a) zakazuje się realizacji obiektów handlu hurtowego i materiałów budowlanych, usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 100m², składowisk opału i złomu,
- b) zakazuje się podpiwniczania budynków,
- c) w zakresie wysokości obiektów budowlanych obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa lotniczego;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

dla terenu MN ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną od przyległej drogi wewnętrznej KDW;

13) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- a) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - zaopatrzenie w wodę dla celów bytowo-gospodarczych i ochrony przeciwpożarowej z gminnej sieci wodociągowej (wodociąg w ulicy Leśnej -KDL),
 - zakaz lokalizacji studni i źródeł służących do czerpania wody,
- b) w zakresie odprowadzenia ścieków:
 - odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji rozdzielczej (oczyszczalnia ścieków poza obszarem planu - w Falentach) – zgodnie ze stosownymi przepisami gminnymi oraz przepisami odrębnymi,
 - do czasu realizacji sieci kanalizacji dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni, z obowiązkiem przyłączenia po doprowadzeniu kanalizacji,
 - zakazuje się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
- c) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - odprowadzenie wód opadowych na własną działkę, z wykorzystaniem naturalnej retencji terenu, przy zachowaniu przepisów odrębnych dotyczących wprowadzania ścieków do środowiska, w tym ochrony terenów sąsiednich i dróg przed zalewaniem oraz ochrony ziemi, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem,
 - zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji oraz na pasy drogowe z wyłączeniem kanalizacji deszczowej,
- d) w zakresie zasilania w energię elektryczną:
 - zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia (istniejących, przewidzianych do przebudowy lub skablowania i nowo realizowanych),
 - przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej, jej rozbudowa oraz przebudowa sieci i urządzeń elektroenergetycznych, odbywać się będą według zasad określonych w przepisach odrębnych,
- e) w zakresie zasilania w gaz przewodowy - zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi (gazociąg zasilający w ulicy Leśnej -KDL),

- f) w zakresie zaopatrzenia w ciepło - zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł wykorzystujących w szczególności: paliwa gazowe, energię elektryczną, olej opałowy lub paliwa ekologiczne w tym stałe, 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 sieci telekomunikacji przewodowej (poprzez jej sukcesywną rozbudowę w miarę potrzeb) i bezprzewodowej,
- h) w zakresie gospodarki odpadami - gospodarka odpadami w sposób zgodny ze stosownymi przepisami gminnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminie, a w szczególności z zapewnieniem na terenie inwestycji miejsc na place pod śmietniki umożliwiające segregację odpadów,
- i) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej oraz realizację nowej infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu oraz zgodny z przepisami odrębnymi,
- j) realizacja skrzyżowań projektowanych sieci infrastruktury technicznej z istniejącą infrastrukturą techniczną w sposób nie kolidujący z ustaleniami planu oraz zgodny z przepisami odrębnymi;

14) 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;

15) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

określa się stawkę procentową w wysokości 1%.

Rozdział 4

Ustalenia dla terenu usług sportu i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej US/MN

§ 8.

Dla terenu usług sportu i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **US/MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu – ośrodek jeździecki wraz z towarzyszącymi usługami gastronomii, hotelarstwa i handlu, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) na działce budowlanej o minimalnej powierzchni dopuszcza się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, budynki usługowe i budynki usługowe

- z wbudowanymi lokalami mieszkalnymi (maksymalnie 2 lokale), garaże i budynki gospodarcze,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolno stojących lub lokali wbudowanych w budynkach usługowych,
 - c) zabudowa usługowa w formie budynków wolnostojących lub lokalu wbudowanego,
 - d) dopuszcza się usytuowanie budynków garażowych lub gospodarczych jako budynków dobudowanych lub wolno stojących,
 - e) dopuszcza się budowę, przebudowę i remont elementów infrastruktury technicznej;
- 3) **zasady ochrony środowiska i przyrody:**
- a) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza granicami terenu, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
 - b) w celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie pomieszczeń obiektów istniejących i planowanych, paliwami o których mowa w § 5 ust.1 pkt 1 o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, spełniających aktualnie obowiązujące normy,
 - c) 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,
 - d) zakazuje się odprowadzania do ziemi i wód nieoczyszczonych lub niedostatecznie oczyszczonych ścieków oraz odprowadzania wód opadowych i wód drenażowych do kanalizacji bytowej,
 - e) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych mogących pogorszyć warunki siedliskowe źródeł, a w szczególności zakazuje się działań, które mogłyby przyczynić się do obniżenia zwierciadła wód gruntowych;
- 4) **sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**
w strefie zwykłej W.O.CH.K., obowiązują przepisy odrębne, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 12;
- 5) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) ustala się:
 - maksymalną powierzchnię zabudowy na 15% powierzchni działki budowlanej,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 80% powierzchni działki budowlanej,
 - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na 0,01,
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na 0,45,
 - b) ustala się:
 - maksymalną wysokość budynków do 3 kondygnacji nadziemnych (3 kondygnacja w dachu) i nie więcej niż 11m,
 - maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży 2 kondygnacje i nie więcej niż 8,5 m,

- c) na działce budowlanej ustala się urządzenie miejsc do parkowania dla samochodów osobowych sytuowanych na terenie lub w garażach w ilości co najmniej:
 - 2 miejsca do parkowania dla samochodów osobowych dla lokalu mieszkalnego,
 - dla usług sportu - 20 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych na 100 użytkowników jednocześnie,
 - dla usług gastronomii – 35 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych na 100 miejsc konsumenckich,
 - dla usług hotelarskich – 20 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych na 100 łóżek,
 - dodatkowo ustala się obowiązek urządzenia 3 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych na 10 zatrudnionych;
 - d) ustala się dachy płaskie do 10° oraz dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 10 do 45°;
- 6) **sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:**
- a) nakazuje się sytuowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) dopuszcza się przesunięcie zabudowy w głąb działki budowlanej,
 - c) dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 7) **kolorystyka obiektów budowlanych:**
- a) ustala się obowiązek stosowania systemu NCS przy określaniu kolorów materiałów budowlanych takich jak: tynki, beton barwiony, materiały ceramiczne, materiały kamienne, materiały bitumiczne, materiały z drewna barwionego,
 - b) na powierzchniach elewacji ścian i dachów ustala się stosowanie kolorów o odcieniach wg systemu NCS, mieszczących się w przedziale od 0000 do 9040 (czyli maksymalnie odcień 90% czerni i 40% chromatyczności), przy czym dopuszcza się stosowanie innych odcieni lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian budynku, tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,
 - c) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding oraz płytek glazury;
- 8) **zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń:**
- a) jako obiekty małej architektury dopuszcza się w szczególności: pojemniki z zielenią, murki, ławki, elementy placów zabaw, miejsca lub obudowy na pojemniki na śmieci i trzepaki, ogrodzenia, posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej,
 - b) dopuszcza się urządzenia reklamowe jako wolno stojące tablice reklamowe lub tablice sytuowane na elewacji budynku o powierzchni maksymalnej 3m²,

- c) zezwala się na grodzenie działek budowlanych z zachowaniem następujących warunków:
- ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg z uwzględnieniem odległości od gazociągów. Linia ogrodzeń winna przebiegać minimum 0,5m od gazociągu,
 - dopuszcza się miejscowe przesunięcie ogrodzenia w głąb działek budowlanych nie głębiej niż 2,0m w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (drzew, urządzeń infrastruktury technicznej) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
 - ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń na 1,8m nad poziom terenu (z wyjątkiem bram i furtek), ogrodzenia ażurowe w 50%, z cokół pełnym maksymalnie do wysokości 0,6m nad poziom terenu,
 - dopuszcza się stosowanie prefabrykowanych elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek,
 - ustala się lokowanie szafek gazowych w ogrodzeniach;

9) **minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:**
ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych pod usługi sportu i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na 1500 m²,

10) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

- a) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
- minimalną powierzchnię działki na 1500 m²,
 - minimalną szerokość frontu działki na 20 m,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°,
- b) zasady ustalone w lit. a nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne,
- c) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

11) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**

- a) zakazuje się realizacji obiektów handlu hurtowego i materiałów budowlanych, usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 100m², składowisk opału i złomu,
- b) zakazuje się podpiwniczania budynków,
- c) w zakresie wysokości obiektów budowlanych obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa lotniczego;

12) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

dla terenu US/MN ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną od przyległej drogi publicznej klasy lokalnej KDL – ul. Leśnej lub od przyległej drogi wewnętrznej KDW;

13) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**

- a) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- zaopatrzenie w wodę dla celów bytowo-gospodarczych i ochrony przeciwpożarowej z gminnej sieci wodociągowej (wodociąg w ulicy Leśnej -KDL),
 - zakaz lokalizacji studni i źródeł służących do czerpania wody,
- b) w zakresie odprowadzenia ścieków:
- odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji rozdzielczej (oczyszczalnia ścieków poza obszarem planu - w Falentach) – zgodnie ze stosownymi przepisami gminnymi oraz przepisami odrębnymi,
 - do czasu realizacji sieci kanalizacji dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni z obowiązkiem przyłączenia po doprowadzeniu kanalizacji,
 - zakazuje się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
- c) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
- odprowadzenie wód opadowych na własną działkę, z wykorzystaniem naturalnej retencji terenu, przy zachowaniu przepisów odrębnych dotyczących wprowadzania ścieków do środowiska, w tym ochrony terenów sąsiednich i dróg przed zalewaniem oraz ochrony ziemi, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem,
 - zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji oraz na pasy drogowe z wyłączeniem kanalizacji deszczowej,
- d) w zakresie zasilania w energię elektryczną:
- zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia (istniejących, przewidzianych do przebudowy lub skablowania i nowo realizowanych),
 - przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej, jej rozbudowa oraz przebudowa sieci i urządzeń elektroenergetycznych, odbywać się będą według zasad określonych w przepisach odrębnych,
- e) w zakresie zasilania w gaz przewodowy - zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi (gazociąg zasilający w ulicy Leśnej -KDL),
- f) w zakresie zaopatrzenia w ciepło - zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych źródeł wykorzystujących w szczególności: paliwa gazowe, energię elektryczną, olej opałowy lub paliwa ekologiczne w tym stałe, 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 sieci telekomunikacji przewodowej (poprzez jej sukcesywną rozbudowę w miarę potrzeb) i bezprzewodowej,
- h) w zakresie gospodarki odpadami - gospodarka odpadami w sposób zgodny ze stosownymi przepisami gminnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminie, a w szczególności z zapewnieniem na terenie inwestycji miejsc na place pod śmietniki umożliwiające segregację odpadów,

- i) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej oraz realizację nowej infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu oraz zgodny z przepisami odrębnymi,
 - j) realizacja skrzyżowań projektowanych sieci infrastruktury technicznej z istniejącą infrastrukturą techniczną w sposób nie kolidujący oraz zgodny z przepisami odrębnymi;
- 14) **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;
- 15) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**
określa się stawkę procentową w wysokości 1%.

Rozdział 5

Ustalenia dla terenu komunikacji publicznej KDL

§ 9.

Dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDL** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) wyznacza się w obszarze planu część terenu pod drogę KDL o szerokości 7 m,
 - b) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych,
 - c) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;
- 3) **sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**
w strefie zwykłej W.O.CH.K., obowiązują przepisy odrębne, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 12;
- 4) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
zakazuje się realizacji obiektów nie związanych: z drogą, infrastrukturą techniczną (w tym ponadlokalną i lokalną) oraz z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;
- 5) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

na terenie KDL dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej oraz realizację nowej infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu oraz zgodny z przepisami odrębnymi;

- 6) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**
określa się stawkę procentową w wysokości 1%.

Rozdział 6

Ustalenia dla terenu drogi wewnętrznej KDW

§ 10.

Dla terenu drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej niż 8 m,
 - b) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych,
 - c) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;
- 3) **sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**
w strefie zwykłej W.O.CH.K., obowiązują przepisy odrębne, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 12;
- 4) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
zakazuje się realizacji obiektów nie związanych: z drogą, infrastrukturą techniczną (w tym ponadlokalną i lokalną) i z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;
- 5) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**
na terenie KDW dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej oraz realizację nowej infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu oraz zgodny z przepisami odrębnymi;
- 6) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**
określa się stawkę procentową w wysokości 1%.

Rozdział 7 Przepisy przejściowe i końcowe

§ 11.

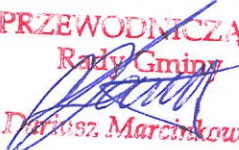
Z dniem wejścia w życie niniejszego planu, na obszarze planu tracą moc obowiązującą ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn, uchwalonego uchwałą Nr 109/XXIII/00 Rady Gminy Raszyn z dnia 30 marca 2000 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 24 maja 2000 r. Nr 54, poz. 565.

§ 12.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

§ 13.

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.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy

Dariusz Marcinkowski

