

UCHWAŁA Nr XIX/122/03
RADY GMINY RASZYN

z dnia 6 listopada 2003 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn obejmującego część terenów położonych we wsi Janki.

(Warszawa, dnia 27 grudnia 2003 r.)

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139, ze zm.) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717), art. 18 ust. 2 pkt 5 art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001r. nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 4 ust. 1, art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t.j. Dz.U. Nr 62, poz. 718, z późn. zm.) oraz uchwały nr 108/XXIII/00 Rady Gminy Raszyn z dnia 30 marca 2000r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn obejmującej część terenów położonych we wsi Janki, zmienionej uchwałą nr VI/38/03 Rady Gminy Raszyn z dnia 27 marca 2003r. w sprawie sposobu wykonania uchwał o numerach: 53/XIII/99 z dnia 9 czerwca 1999r.; 208/XLV/97 z dnia 30 grudnia 1997r.; 108/XXIII/00 z dnia 30 marca 2000r.; 125/XXIV/00 z dnia 20 kwietnia 2000r.; 126/XXIV/00 z dnia 20 kwietnia 2000r.; 142/XXVIII/00 z dnia 13 września 2000r.; 168/XXXII/00 z dnia 28 grudnia 2000r.; 178/XXXV/01 z dnia 8 marca 2001r.; 185/XXXVI/01 z dnia 29 marca 2001r.; 192/XXXVII/01 z dnia 19 kwietnia 2001r.; 193/XXXVII/01 z dnia 19 kwietnia 2001r.; 194/XXXVII/01 z dnia 19 kwietnia 2001r.; 195/XXXVII/01 z dnia 19 kwietnia 2001r.; 199/XXXVIII/01 z dnia 31maja 2001r., 212/XXXIX/01 z dnia 20 czerwca 2001r., 213/XXXIX/01 z dnia 20 czerwca 2001r., 214/XXXIX/01 z dnia 20 czerwca 2001r., 215/XXXIX/01 z dnia 20 czerwca 2001r., 216/XXXIX/01 z dnia 20 czerwca 2001r., 217/XXXIX/01 z dnia 20 czerwca 2001r. wszystkie w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn, Rada Gminy Raszyn uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn zwaną dalej w treści uchwały planem, dla obszaru położonego we wsi Janki, obejmującego obszar centrum handlowo-usługowego Janki.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) umożliwienie zwiększenia programu zabudowy centrum handlowo-usługowego Janki w nawiązaniu do projektowanej budowy, w nowym korytarzu, drogi ekspresowej na odcinku Salomea-Wolica-Sękocin z powiązaniem z drogami krajowymi nr 7 i nr 8, z założeniem dopuszczenia lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 2000m²,
- 2) ochrona interesu publicznego lokalnego i ponadlokalnego w obszarze planu w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej.

§ 3. Plan określony jest jako perspektywiczny, bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 4. Granice planu są wyznaczone na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym integralną część planu w formie załącznika do uchwały.

§ 5. 1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń graficznych zastosowanych w legendzie.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obowiązywania ustaleń planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- 3) zwymiarowane odległości linii i obiektów,
- 4) nieprzekraczalne i eksponowane linie zabudowy,
- 5) funkcje terenów przy użyciu oznaczeń literowych.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny lub postulatyczny.

§ 6. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Raszyn w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn obejmującego część terenów położonych we wsi Janki, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 4) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu nieruchomością wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 5) obszarze - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu granicą obowiązywania ustaleń planu,
- 6) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem literowym,
- 7) usługach nieuciążliwych bez przesądzenia profilu - należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący usługi posiada tytuł prawny. Pod pojęciem szkodliwe oddziaływanie rozumie się hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji,
- 8) maksymalnej budowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalny pionowy wymiar budynku mierzony od istniejącego poziomu terenu do najwyższej krawędzi dachu (kalenica) lub najwyższego punktu ściany zewnętrznej przy dachach płaskich,
- 9) zachowanie istniejącej zabudowy - należy przez to rozumieć obowiązek pozostawienia na stałe, legalnie wzniesionych, trwałych budynków (mury zewnętrzne, konstrukcja) zgodnie z dyspozycjami właściciela lub władającego budynkiem,
- 10) zaleceniach - należy przez to rozumieć ustalenia planu mające charakter postulatu do rozważenia przy projektowaniu,
- 11) dojazdach - należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach szczególnych pełni, dla pozostałych działek do niej przylegających, funkcję wewnętrznej niepublicznej drogi dojazdowej,
- 12) zespole zabudowy - należy przez to rozumieć zespół usługowy realizowany jako zadanie inwestycyjne, jedno dzieło architektoniczne lub grupę podobnie zabudowanych działek.

§ 7. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie,
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w tym:
standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenów, gabaryty obiektów, linie zabudowy, wskaźniki intensywności zabudowy, warunki ochrony środowiska przyrodniczego, zasady podziałów na działki,
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i obsługi w zakresie komunikacji.

§ 8. 1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzji administracyjnej należy określać zgodnie z ustaleniami zawartymi w uchwale oraz z zastosowaniem odpowiednich przepisów odrębnych.

2. Ustalenia dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednio z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru objętego planem.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

1. Przeznaczenie terenów

§ 9. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem U,
- 2) teren komunikacji, oznaczony na rysunku symbolem KG:
 - a) 1KG teren przeznaczony pod przebudowę skrzyżowania dróg nr 7 i 8,
 - b) 2KG teren przeznaczony na potrzeby skrzyżowania drogi nr 8 z drogami wewnętrznymi ośrodka handlowego IKEA.

2. W obszarze planu, dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej takie jak: stacje transformatorowe, podziemne pompownie ścieków, urządzenia gazowe; na podstawie opracowań technicznych i bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby ich oddziaływanie na środowisko nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego lokujący obiekty posiada tytuł prawny.

3. Plan wyznacza tereny przeznaczone na cele publiczne; droga KG ze skrzyżowaniem dróg nr 7 i nr 8 - jezdnie komunikacji kołowej, przestrzeń komunikacji pieszej, ścieżki rowerowe i zielenią przyuliczną o charakterze publicznym.

2. Ustalenia z zakresu ochrony środowiska

§ 10. 1. Plan ustala objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych i wód opadowych.

2. W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem opałowym lekkim albo innymi paliwami ekologicznie czystymi.

3. Zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie i drogi. Odprowadzenie podczyszczonych wód opadowych z terenów komunikacji wymaga wykonania ekspertyzy odwodnienia terenów wzdłuż Trasy Katowickiej w zakresie niezbędnym dla realizacji inwestycji. Zasięg ekspertyzy i warunki odprowadzenia oczyszczonych wód opadowych określi zarządzający odbiornikiem.

3. Ograniczenia w zagospodarowaniu

§ 11. 1. Ograniczenia w zagospodarowaniu od obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) plan ustala, że oddziaływanie na środowisko istniejącej oczyszczalni ścieków nie może przekraczać granic terenu U,
- 2) wokół gazociągów średniego i niskiego ciśnienia obowiązuje strefa kontrolowana z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew na warunkach określonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi sieci gazowych,
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego, wskazane w planie, tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej, należy traktować jako tereny przeznaczone pod usługi w rozumieniu przepisów odrębnych (aktualnie rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1998r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. Nr 66, poz. 436).

2. Ustala się, że w przypadku zmiany przepisów prawa i norm zasięgi lokalnych ograniczeń ulegają zmianie zgodnie ze zmianą przepisów prawa i norm, a powyższe zmiany nie powodują konieczności zmiany niniejszego planu.

Rozdział 3

Ustalenia przestrzenno funkcjonalne dla poszczególnych terenów

1. Teren zabudowy usługowej U

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - wielofunkcyjny ośrodek handlowo-usługowy z obiektami handlowymi powyżej 2000m² powierzchni sprzedażowej - z funkcją biurową i usługową, kulturalno -rekreacyjną, hotelową i gastronomiczną wraz z niezbędną komunikacją i infrastrukturą techniczną,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - drugorzędny układ komunikacyjny, parkingi powierzchniowe i podziemne, urządzenia komunikacji (miejsca postojowe, podjazdy, stacja paliw i stacja obsługi samochodów), podziemna i nadziemna infrastruktura techniczna dla potrzeb lokalnych, tj: sieci infrastruktury i przyłącza, stacje transformatorowe, oczyszczalnia i przepompownia ścieków, ujęcie wody, stacje redukcyjne gazu,
- 3) przeznaczenie dopuszczalne - maszty reklamowe i maszt telekomunikacyjny,
- 4) plan zakazuje - lokowania funkcji mieszkalnych z wyjątkiem mieszkalnictwa zbiorowego z zakresu hoteli, lokowania funkcji produkcyjnych, handlu hurtowego, placów składowych,
- 5) plan zachowuje istniejące obiekty dopuszczając adaptacje, remonty, przebudowę, wymianę, rozbudowę istniejących budynków i obiektów nie stanowiących samowoli budowlanej, pod warunkiem zachowania innych przepisów planu oraz zachowuje dotychczasowe użytkowanie obiektów i terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w pkt 1.

§ 13. Dla terenów U plan ustala następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

plan ustala lokowanie nowej zabudowy zintegrowanej z istniejącą zabudową w celu stworzenia jednorodnego zespołu zabudowy o indywidualnym charakterze przez, co należy rozumieć:

- 1) lokowanie zabudowy pierzejowej w celu utworzenia placu z otwarciem w kierunku Al. Krakowskiej,
- 2) plan postuluje tworzenie pieszego pasażu wzdłuż pierzei budynków,
- 3) zlokalizowanie nad parkingiem podziemnym i w rejonie narożnika skrzyżowania dróg krajowych wyznaczonego linią zabudowy, eksponowanej kubatury reprezentacyjnej w formie i wykończeniu architektonicznym,
- 4) lokowanie w pasie terenu pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą; ciągów pieszo jezdnych, podziemnej infrastruktury technicznej, a w rejonie skrzyżowania 1KG wielofunkcyjnego placu (plac imprez, spotkań) zagospodarowanego obrzeżnie zielenią urządzoną,
- 5) wytworzenie ciągu pieszego od budynku IKEI do, postulowanego do utworzenia pod skrzyżowaniem, podziemnego pasażu handlowego. Plan zaleca otwarcie tego pasażu handlowego w centralnej części placu z wyprowadzeniem przekrytych schodów lub pochylni,
- 6) sytuowanie nowej zabudowy z zachowaniem ustalonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 7) zachowanie proporcji, aby powierzchnia zabudowy nowych projektowanych obiektów kubaturowych naziemnych zajmowała łącznie nie więcej niż 16.500m²,
- 8) dostosowanie wysokości nowej zabudowy, do wysokości istniejących obiektów z dominantą do 20m, masztów reklamowych do 40m i masztów telefonii komórkowej do 35m,
- 9) w przypadku takiej konieczności ogrodzenie terenu U lub jego poszczególnych działek ogrodzeniem nie wyższym niż 2.2m. Zakazuje się ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych oraz ogrodzeń pełnych. Zakaz nie dotyczy ogrodzeń stanowiących elementy osłon akustycznych.

§ 14. 1. Plan ustala, że wydzielane nowe działki muszą być dostosowane wielkością i kształtem do sposobu zagospodarowania oraz do potrzeb związanych z funkcjonowaniem projektowanych obiektów i urządzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi z warunkami zagospodarowania dla całego terenu oraz ustaloną funkcją w tym celu plan dopuszcza łączenie części i fragmentów działek oraz scalenia działek.

2. Wydzielane działki winny mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej i infrastruktury technicznej w tym poprzez dojazdy (drogi wewnętrzne).

3. Ewentualny podział terenu U nie może powodować potrzeby urządzania nowych zjazdów z dróg nr 7 i 8.

§ 15. 1. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę ze studni lokalnej lub z sieci gminnej,
- 2) odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji rozdzielczej do istniejącej lokalnej oczyszczalni

ścieków: z odprowadzenie oczyszczonych ścieków do istniejącego poza obszarem planu rowu. Plan ustala docelowo podłączenie do gminnej sieci kanalizacji,

- 3) z terenu U wody deszczowe, po podczyszczeniu, odprowadzane będą do rowu (poza obszarem planu) poprzez istniejące własne zbiorniki retencyjne,
- 4) zasilanie w energię elektryczną z istniejącego lub rozbudowywanego układu sieci średniego i niskiego napięcia w uzgodnieniu i na warunkach podanych przez właściwy Zakład Energetyczny; należy liczyć się z koniecznością budowy stacji transformatorowej SN/nn. Plan zezwala na stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej; np. generatorów prądu,
- 5) zasilanie w łącza telefoniczne według przyjętych standardów, z rozbudowywanej sieci na warunkach określonych przez zarządzającego siecią,
- 6) zasilanie w gaz przewodowy z sieci i przyłączy zgodnie z warunkami określonymi przez operatora sieci,
- 7) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł wykorzystujących wariantowo; gaz płynny, olej opałowy lekki lub energię elektryczną; zakazuje się stosowanie pieców opalanych paliwem stałym (zakaz nie dotyczy kominków),
- 8) plan ustala usuwanie odpadów stałych poza obszar planu i ustala selektywny system zbierania i wywozu odpadów do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych uzyskanych do pozwolenia na budowę.

2. Plan ustala rezerwy terenu dla realizacji sieci i przyłączy o funkcjach ponadlokalnych, lokalnych oraz do projektowanych w planie obiektów na terenie U.

3. Na terenach przylegających do obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w odległościach wynikających z przepisów szczególnych i Polskich Norm, zakazuje się projektowania i realizacji wszelkich obiektów budowlanych chyba, że inwestor uzgodni ich realizację z operatorem sieci.

4. Realizacja nowej infrastruktury technicznej, a także jej wymiana, przebudowa, przełożenie jest możliwa w uzgodnieniu z operatorem sieci. Plan dopuszcza przełożenie sieci uzbrojenia podziemnego kolidujących z lokalizacją parkingów, a w szczególnych przypadkach przeprowadzenie sieci wewnątrz projektowanych obiektów.

§ 16. Plan ustala następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) powiązania z układem zewnętrznym tj. dwujezdniowymi Trasą Katowicką i Al. Krakowską poprzez dwa istniejące, wskazane na rysunku planu skrzyżowania oraz projektowany od Al. Krakowskiej zjazd jednokierunkowy,
- 2) plan ustala zakaz urządzania nowych zjazdów i włączeń dróg wewnętrznych do dróg nr 7 i nr 8 poza wyznaczonymi na rysunku planu,
- 3) miejsca postojowe należy zapewnić na terenie U w dwupoziomowym i powierzchniowych, odpowiednio zlokalizowanych (z zastosowaniem, w miarę potrzeb, osłon akustycznych w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej) parkingach według wskaźnika 40 miejsc postojowych na 1000m² p. użytkowej.

2. Teren komunikacji KG

§ 17. 1. Korytarz terenu w liniach rozgraniczających zwymiarowanych na rysunku planu przeznacza się pod urządzenia komunikacyjne dróg nr 7 i nr 8.

2. Teren 1KG przeznacza się pod przebudowę skrzyżowania dróg nr 7 i nr 8. Elementy skrzyżowania oznaczone na rysunku planu (układ jezdni, geometria skrzyżowań) są informacjami do uściślenia w projekcie budowlanym.

3. Teren 2KG stanowi część rozwiązań komunikacyjnych skrzyżowania drogi nr 8 z drogą wewnętrzną ośrodka handlowego IKEA.

4. W terenie 1KG plan dopuszcza rozwiązania ruchu pieszego w poziomie dolnym z programem handlowo-usługowym.

5. Plan ustala, że w korytarzu wymienionym w ust. 1 nie przewiduje się lokowania miejsc postojowych, reklam oraz innych znaków informacyjno - plastycznych.

Rozdział 4

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 18. 1. Wartość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości terenów U ustala się na poziomie 30%.

2. Wartość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości terenów K, ustala się na poziomie 0%.

Rozdział 5

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 19. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały na terenach określonych w § 1 uchwały traci moc obowiązującą miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn zatwierdzony uchwałą nr 23/94 Rady Gminy Raszyn z dnia 9 listopada 1994r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn na okres perspektywiczny, ogłoszony w Dz. Urz. Województwa Warszawskiego Nr 24, poz. 821, z późn. zm.

§ 20. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

§ 22. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr inż.  Dariusz Książek