

UCHWAŁA Nr XXXVI/649/09
Rady Gminy Raszyn
z dnia 10 września 2009 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Alei Krakowskiej -część I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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 (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm. ²), uchwały Nr XXIV/466/08 Rady Gminy Raszyn z dnia 25 września 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Alei Krakowskiej część I oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami 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:

DZIAŁ I Zakres regulacji planu §1-

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Alei Krakowskiej -część I zwaną dalej w treści niniejszej uchwały planem, obejmującej cztery następujące tereny:
 - 1) teren I przy ul. Gałczyńskiego, którego granice wyznaczają granice działki nr ew. 141 i 144/1;
 - 2) teren II przy ul. Żeromskiego, którego granice wyznaczają granice działki nr ew. 1244;
 - 3) teren III przy ul. Zielonej, którego granice wyznaczają granice działki nr ew. 784/2;
 - 4) teren IV przy ul. Ogrodowej, którego granice wyznaczają granice działki nr ew. 1011.
2. Granice objętych planem terenów, o których mowa w ust. 1, wyznaczone są na rysunkach planu sporządzonych na mapach w skali 1:1000, stanowiących załączniki nr 1, nr 2, nr 3 i nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:

- 1) rysunki planu w skali 1:1000 -załączniki nr 1, nr 2, nr 3 i nr 4 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu -załącznik nr 5 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 6 do niniejszej uchwały.

§3.

1. Rysunki planu odnoszą ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenów objętych planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

¹) Zmiany 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 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218 oraz z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr52, poz. 420

²) Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1192, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635 oraz z 2008 r. Nr 123 poz. 803, Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz.1413

- 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 i numerem lub tylko symbolem literowym;
 - 5) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§4.

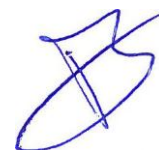
1. W planie określa się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska i przyrody;
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy;
 - 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
 - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.
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 lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym 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) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę w rozumieniu ustawy;
 - 2) **ekologicznych paliwach** - należy przez to rozumieć paliwa, które nie powodują zanieczyszczenia środowiska, a ich zasoby odnawiają się we względnie krótkim czasie. Czyli należą do odnawialnych źródeł energii;

- 3) **kwalifikacji terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku** - należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (t. j. Dz. U. z 2008 r. Nr 25 poz. 150 z późn. zm.) i rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120 poz. 826);
- 4) **linii rozgraniczającej**- należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu linią ciągłą, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w planie, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania zewnętrznej ściany budynku lub budowli nie będącej liniami przesyłowymi lub sieciami uzbrojenia w stosunku do linii rozgraniczających, od których te linie wyznaczono, bez wysuniętych poza ten obrys, nie więcej niż 1,5m: schodów, okapów, otwartych ganków, zadaszeń oraz balkonów;
- 6) **linii zabudowy obowiązującej** -należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w planie, wzdłuż której należy sytuować zewnętrzną ścianę budynku lub budowli z dopuszczeniem wysuniętych poza ten obrys, nie więcej niż 1,5m: schodów, okapów, otwartych ganków, zadaszeń oraz balkonów, ale bez obowiązku stykania się ze sobą fasad sąsiednich budynków;
- 7) **maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnej liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć określoną w przepisach odrębnych maksymalną wysokość obiektu lub nieprzekraczalną ilość użytkowych nadziemnych kondygnacji budynku;
- 8) **maksymalnym wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć, największą nieprzekraczalną powierzchnię budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako stosunek sumy rzutu zewnętrznych krawędzi budynku do powierzchni działki budowlanej;
- 9) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 10) **obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego**- należy przez to rozumieć obszar wyznaczony Rozporządzeniem Nr 50 Wojewody Mazowieckiego z dnia 7 sierpnia 2007 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 156, poz. 4276 z dnia 10 sierpnia 2007 r.);
- 11) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 12) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 13) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć określone w planie przeznaczenie, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na wyznaczonym terenie i stanowiące nie mniej niż 60% powierzchni terenu, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 14) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia podstawowego przeznaczenia;
- 15) **rysunkach planu** - należy przez to rozumieć rysunki, sporządzone na mapie w skali 1:1000, stanowiące załącznik Nr 1, Nr 2, Nr 3 i Nr 4 do niniejszej uchwały;

- 16) **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 i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów albo tylko symbolem literowym;
 - 17) **terenie inwestycji-należy** przez to rozumieć teren objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę i granicami projektu jego zagospodarowania-w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 18) **terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej** - należy przez to rozumieć funkcję mieszkalną i usługową traktowane równorzędnie, możliwe do zastosowania równolegle w dowolnych wzajemnych proporcjach;
 - 19) **uchwaie** - 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;
 - 20) **ustawie** - należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 21) **usługach towarzyszących zabudowie mieszkaniowej** - 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, oświaty, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, małej gastronomii, 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;
 - 22) **urządzeniach infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią lub nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne z wyłączeniem przyłączy do budynków;
 - 23) **warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe-** należy przez to rozumieć warunki określone w przepisach odrębnych: w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z 30 lipca 2001 r (Dz. u. Nr 97) dla gazociągów wybudowanych po 12 grudnia 2001 r. (strefy kontrolowane) oraz w Rozporządzeniu Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. (Dz. U Nr 139) dla gazociągów wybudowanych przed 12 grudnia 2001 r.(jako odległości podstawowe);
 - 24) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej (powierzchni na gruncie rodzimym) w powierzchni działki budowlanej lub powierzchni terenu inwestycji.
1. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych przepisów odrębnych.



DZIAŁ II Ustalenia ogólnego planu

Rozdział 1

Ustalenia w zakresie kształtowania przestrzeni Przeznaczenie terenu §6.

Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolem **WINU**;
- 2) tereny zabudowy usługowej:
 - a) teren zabudowy usługowej - oznaczony na rysunku planu symbolem **U**,
 - b) teren zabudowy usługowej - usługi oświaty - oznaczony na rysunku planu symbolem **UO**;
- 3) tereny komunikacji:
 - a) teren drogi publicznej klasy zbiorczej- oznaczony na rysunku planu symbolem **KZ**,
 - b) teren drogi publicznej klasy dojazdowej- oznaczony na rysunku planu symbolem **KD**

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska i przyrody §7.

1. Ustala się, że w obszarze objętym planem zadaniem nadrzędnym jest zachowanie walorów środowiska oraz uwzględnienie powiązań z terenami otaczającymi.
2. Ustala się objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów w obszarze planu oraz dopuszczenie odprowadzania wód opadowych na teren w przypadku wystarczającej powierzchni biologicznie czynnej.
3. Przyjmuje się zachowanie porządku i czystości zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa miejscowego.
4. Na każdej działce budowlanej lub na terenie inwestycji ustala się zachowanie minimalnego % powierzchni biologicznie czynnej. Powierzchnie te winny być liczone zgodnie z definicją zapisaną w § 5 ust. 1 pkt. 24.
5. W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie pomieszczeń obiektów istniejących i nowych paliwami, o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, spełniających aktualnie obowiązujące normy.

§8.

Oдноśnie wymagań związanych z hałasem lotniczym (dotyczy terenu U), przyjmuje się ustalenia rozporządzenia, o którym mowa w § 5 ust. 1 pkt. 10, tj.:

- 1) zabrania się w strefie ograniczonego użytkowania:
 - a) przeznaczania nowych terenów pod szpitale, domy opieki oraz zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) zmiany sposobu użytkowania budynków w całości lub w części na szpitale i domy oraz na stały lub czasowy pobyt dzieci i młodzieży,
 - c) budowy nowych szpitali, domów opieki, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

- 2) w obszarze ograniczonego użytkowania wprowadza się następujące wymagania techniczne dotyczące budynków:
 - a) w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów - zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych,
 - b) w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach poprzez zwiększenie izolacyjności ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów - zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi ochrony przed hałasem pomieszczeń w budynkach.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

Zasady uzbrojenia terenu:

§9.

1. Ustala się obsługę nowego zainwestowania ze zorganizowanych systemów infrastruktury technicznej, poprzez istniejące, w tym istniejące poza obszarem planu, przewody magistralne, istniejącą sieć rozdzielczą oraz urządzenia na tej sieci w miarę potrzeb przebudowywane i rozbudowywane oraz poprzez urządzenia lokalne.
2. Ustala się zasadę lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV zgodnie z potrzebami wynikającymi z projektowanych inwestycji oraz na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny. Lokalizacja stacji może być ustalona każdorazowo (według potrzeb), bez konieczności zmiany planu.
3. Dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacji na podstawie opracowań technicznych bez konieczności zmiany niniejszego planu pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.
4. Infrastrukturę należy projektować z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę przewidywanych użytkowników.

Zasady obsługi

Zasady zaopatrzenia w wodę

§ 10

Zaopatrzenie w wodę z istniejącej i sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywanej gminnej sieci wodociągowej w układzie zamkniętym (pierścieniowym), z ujęcia poza obszarem planu, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez zarządzającego siecią.

Zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych

§11.

1. Ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji sanitarnej rozdzielczej istniejącej zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez zarządzającego do oczyszczalni ścieków poza obszarem planu:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo tłocznych (pompowni) bez zmiany niniejszego planu;
 - 2) ścieki sanitarne wprowadzone do kanalizacji gminnej powinny spełniać warunki określone w odrębnych przepisach.
2. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:
 - 1) ustala się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych w przypadku wystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czynnej, z zastosowaniem systemu mieszanego łączącego system drenarski z systemem kanalizacji deszczowej;
 - 2) odwodnienie terenu U i drogi do kanalizacji deszczowej, rowami odwadniającymi przydrożnymi (do Kanału Opaczewskiego poza obszarem planu), z zastosowaniem

zbiorników retencyjno-infiltracyjnych lub studni chłonnych, po uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urzędzeń wodnych;

- 3) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz na jezdnie dróg oraz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi.

Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną §12.

1. Zasilanie w energię elektryczną z istniejącego układu sieci elektroenergetycznych 15 kV.
2. Zaopatrzenie projektowanych inwestycji ze stacji istniejących.
3. Dopuszczenie rozwoju systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegającego na rehabilitacji, odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych, a także na budowie nowej stacji.
4. Lokowanie urządzeń energetycznych w sposób umożliwiający udostępnienie służbom energetycznym wszystkich urządzeń energetycznych występujących na terenie w celu przeprowadzenia prac związanych z bezpośrednią i prawidłową eksploatacją w/w urządzeń.
5. Dopuszczenie stosowania alternatywnych źródeł energii elektrycznej z wyjątkiem wiatrowni.

Zasady zaopatrzenia w gaz §13.

1. Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów przygotowywania posiłków, ciepłej wody oraz ogrzewania pomieszczeń.
2. Zasilanie w gaz z rozbudowanej sieci rozdzielczej zgodnie z warunkami określonych przez operatora sieci.
3. W strefach bezpieczeństwa wzdłuż gazociągów obowiązują ograniczenia dla lokalizacji obiektów zadrzewień zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określonymi w przepisach odrębnych, a w szczególności:
 - 1) zachowanie minimalnych zbliżeń ogrodzeń do gazociągów średniego i niskiego ciśnienia do 0, 5 m;
 - 2) lokowanie otwieranych na zewnątrz szafek gazowych w linii ogrodzeń (dla zabudowy mieszkaniowej) lub w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci (dla pozostałych typów zabudowy).

Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji §14.

1. Ustala się zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną doziemną, z istniejących sieci i istniejącej centrali telefonicznej TP S.A. lub innej należącej do alternatywnego operatora.
2. Ustala się przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz kablów rozprawienie linii abonenckich.

Zasady zaopatrzenia w energię cieplną § 15.

1. Obiekty w obszarze objętym planem mogą być zaopatrywane w energię cieplną poprzez zasilanie, w szczególności: gazem ziemnym, energią elektryczną, z wykorzystaniem gazu płynnego (LPG), oleju opałowego lub paliw ekologicznych w tym stałych, których stosowanie jest zgodne z przepisami prawa ochrony środowiska.
2. Dopuszcza się kominki, które mogą stanowić jedynie dodatkowe źródło ogrzewania obiektów.

Zasady gospodarki odpadami

§16.

1. Ustala się nakaz usuwania odpadów do miejsc selektywnego składowania lub z użyciem innych rozwiązań w ramach gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi.
2. Ustala się, że na każdej działce należy wydzielić odpowiednie (zadaszone) miejsce do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo, w miarę potrzeb do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych.
3. Ustala się, że odpady związane z funkcjonowaniem usług, zwłaszcza odpady niebezpieczne dla środowiska wymagają składowania zgodnie z przepisami odrębnymi i podlegają utylizacji przez odpowiednie specjalistyczne jednostki.
4. Ustala się, że zawiesiny, tłuszcze i oddzielone produkty naftowe będą usuwane z separatora i unieszkodliwiane przez odpowiednie specjalistyczne jednostki.

DZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu

§17.

Warunki zabudowy i zagospodarowania określa się według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w Rozdziale 1 Działu II niniejszej uchwały z uwzględnieniem ustaleń dotyczących struktury funkcjonalno-przestrzennej, zasad modernizacji, rozbudowybudowy systemu i infrastruktury technicznej, ograniczeń zagospodarowania wynikających z zasad ochrony środowiska i przyrody, o których mowa w Rozdziałach 2 i 3 Działu II niniejszej uchwały.

Rozdział 1

Tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej § 18.


Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonych symbolem **1MNU** i **2MNU**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i towarzysząca usługowa (lokal użytkowy wbudowany lub usługa w oddzielnym budynku), w szczególności usługi zdrowia,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: urzędnia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzone, obiekty małej architektury, urzędnia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) zabudowa mieszkaniowa, jako budynek wolno stojący lub budynek w zabudowie bliźniaczej,
 - b) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej. Zakaz stosowania okładzin elewacyjnych typu „siding” na ścianach budynków,
 - c) na działce o ustalonym normatywie: jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej, a usługi jako lokal użytkowy wbudowany w budynku mieszkalnym lub w oddzielnym budynku oraz garaż i budynek gospodarczy,
 - d) dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i rozbiórkę elementów sieci infrastruktury technicznej: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, sieci i przyłączy energetycznych, gazowych i telekomunikacyjnych;
- 3) **zasady ochrony środowiska i przyrody:**
 - a) zakazuje się samowolnego podwyższania lub obniżania powierzchni terenu powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie,

a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich,

- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna, co najmniej 40%,
 - c) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu ustawy Prawo Ochrony Środowiska jako przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo - usługową nakazując zachowanie standardów środowiskowych zawartych ww. ustawie;
- 4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) nakazuje się sytuowanie nowej zabudowy z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszczając wycofanie zabudowy w głąb działki,
 - b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek jako zabudowy bliźniaczej. Dopuszcza się etapową (niejednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym. Dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,6,
 - d) ustala się maksymalną powierzchnie zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży na nie więcej niż 60 m²,
 - e) ustala się maksymalną wysokość: budynków mieszkalnych do 10,5m, a budynków z usługami wbudowanymi lub tylko z usługami do 12m; budynków gospodarczych i garaży nie więcej niż 4,5m,
 - f) ustala się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 15° do 40°, dopuszcza się dachy płaskie jeżeli dotyczy do rozbudowy (uzupełnienia zabudowy bliźniaczej) budynków z dachami płaskimi oraz garaży i budynków gospodarczych,
 - g) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków: kolor elewacji tynk lub cegła w kolorze białym, kremowym lub żółtym, a dachy-dachówka bitumiczna, ceramiczna lub materiały podobne w kolorze tradycyjnej dachówki od brązu do szarości,
 - h) dopuszcza się wbudowany lokal użytkowy do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - i) dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych na elewacji budynku. Zakazuje się umieszczanie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na działce,
 - j) zezwala się ogrodzenia działek z zachowaniem następujących warunków:
 - ogrodzenia działek od strony ulic w liniach rozgraniczających: o max wysokości 2,2 m nad poziom terenu (z wyjątkiem bram i furtek), ażurowe w 50 %, z cokół pełnym max do wysokości 0,6m nad poziom terenu,
 - dopuszczenie miejscowego wycofania ogrodzeń w głąb działek dla urządzenia miejsc postojowych,
 - dopuszcza się stosowanie prefabrykowanych elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek,
- k) jako obiekty małej architektury dopuszcza się w szczególności: pojemniki z zielenią, murki, ławki, elementy placów zabaw, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepaki,

- l) ustala się, że w wyniku podziału terenu MNU nie mogą powstawać nowe działki budowlane: o powierzchni mniejszej niż 1000 m² dla budynku wolno stojącego lub dla jednego budynku w zabudowie bliźniaczej; o szerokości frontu działki budowlanej mniejszej niż 16m; bez zapewnienia obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg,
 - m) ustala się zachowanie kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego na 80°-90°,
 - n) istniejące działki, nie spełniające określonej w planie minimalnej powierzchni zachowuje się i dopuszcza pod zainwestowanie, o ile spełnione będą pozostałe ustalenia planu i warunki wynikające z przepisów odrębnych;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**
- a) zakazuje się realizacji masztów telefonii komórkowej,
 - b) zakazuje się zmiany funkcji na mieszkalną, w innych budynkach, jeżeli na działce budowlanej znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany;
- 6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- a) ustala się obsługę komunikacyjną od strony przyległych dróg, odpowiednio: teren 1MNU -ul. Żeromskiego, teren 2MNU - ul. Zielona,
 - b) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych na terenach MNU z zachowaniem następujących parametrów:
 - 2 miejsca parkingowe na budynek mieszkalny (liczone łącznie z miejscami garażowymi) na działce, na której budynek jest usytuowany,
 - usługi, sklep - 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca na sklep lub punkt usługowy;
- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 3 Działu li;
- 8) **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;
- 9) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:** określa się stawkę procentową w wysokości 5 %.



Rozdział 2 Tereny zabudowy usługowej § 19.

Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem **U**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, w szczególności: biura, hotel z gastronomią hotelową, usługi handlu,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, garaż podziemny, zieleni urządzonej, obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej. Zakaz stosowania okładzin elewacyjnych typu „siding” na ścianach budynków,
 - b) dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i rozbiórkę sieci infrastruktury technicznej: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, sieci i przyłączy energetycznych, gazowych i telekomunikacyjnych;
- 3) **zasady ochrony środowiska i przyrody:**
 - a) zakazuje się samowolnego podwyższania lub obniżania powierzchni terenu powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna, co najmniej 20%
 - c) ustala się zachowanie warunków inwestowania w strefie ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego, o których mowa w § 8;
- 4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) nakazuje się sytuowanie nowej zabudowy z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy dopuszczając wycofanie zabudowy w głąb działki, a także przekroczenie linii zabudowy dla kondygnacji podziemnej garażu,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,8,
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 32 m,
 - d) ustala się dachy płaskie o nachyleniu połaci od 0° do 25°,
 - e) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków: kolor elewacji cegła, kamień lub tynk w kolorze brzozy, brzozy, a także kolor zielony i niebieski, dopuszcza się stosowanie elewacji szklanych, a dachy od brzozy do szarości,
 - f) dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych na elewacji budynku, szyldów semaforowych powierzchni, ekranów zmiennej projekcji reklamowej,
 - g) dopuszcza się sytuowanie pionowych, proporców reklamowych na konstrukcji masztów lub latarni, umieszczonych na terenie U; ustala się, że proporce te będą reklamować wyłącznie wydarzenia kulturalne i imprezy odbywające się w obiekcie,
 - h) zezwala się ogrodzenie terenu z zachowaniem następujących warunków:
 - ogrodzenie działek od strony drogi KD i ulicy Gałczyńskiego w liniach rozgraniczających: o max wysokości 1,8 m nad poziom terenu, ażurowe w 50 %,
 - dopuszcza się cokoły pełne i max do wysokości 0,6m nad poziom terenu,

- dopuszcza się stosowanie prefabrykowanych elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek,
 - i) jako obiekty małej architektury dopuszcza się w szczególności: pojemniki z zielenią, murki, ławki,
 - j) ustala się, że w wyniku podziału terenu U nie mogą powstawać działki budowlane: 0 powierzchni mniejszej niż 2000 m²; o szerokości frontu działki budowlanej od strony ul. Gałczyńskiego i ul. Finałowej mniejszej niż 20m, a od strony Al. Krakowskiej mniejszej niż 60m,
 - k) ustala się zachowanie kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego na 80°-90°,
 - l) istniejące działki, nie spełniające określonej w planie minimalnej powierzchni zachowuje się i dopuszcza pod zainwestowanie o ile spełnione będą pozostałe ustalenia planu 1 warunki wynikające z przepisów odrębnych;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**
zakazuje się realizacji zakładów produkcyjnych, magazynów, handlu hurtowego i materiałów budowlanych, usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², składowisk opału i złomu;
- 6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- a) ustala się obsługę komunikacyjną od strony przyległych dróg - odpowiednio KD lub ul. Gałczyńskiego (droga KZ),
 - b) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych w garażu podziemnym z uwzględnieniem rotacji według wskaźnika 30 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej (w tym 40miejsc parkingowych na 100 pokoi w hotelu),
 - c) dopuszcza się nie więcej niż 10 miejsc postojowych, na terenie działki od strony ul. Finałowej lub ul. Gałczyńskiego jako placu manewrowo-operacyjnego;
- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**
odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 3 Działu II;
- 8) **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;
- 9) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:**
określa się stawkę procentowa[^] w wysokości 15%.

§20.

Dla terenu zabudowy usługowej -usług oświaty oznaczonego symbolem **UO**, ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty-przedszkole z dopuszczeniem wbudowanego lokalu mieszkalnego,
- b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, zieleni urządzona, obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,

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

- a) nowa zabudowa jako budynek wolno stojący z wbudowanym lub dobudowanym garażem,

- a) zakazuje się realizacji wolno stojących budynków garaży i budynków gospodarczych oraz masztów telefonii komórkowej,
- b) zakazuje się zmiany funkcji na mieszkalną, jeżeli na terenie znajduje się już lokal mieszkalny wbudowany;

1) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- a) ustala się obsługę komunikacyjną od strony ul. Ogrodowej,
- b) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych na terenie UO - co najmniej 5 miejsc postojowych;

2) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 3 Działu II;

3) 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;

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

określa się stawkę procentową w wysokości 15%.

Rozdział 3 Tereny komunikacji § 21.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KZ, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa -część drogi publicznej klasy zbiorczej KZ,
- b) przeznaczenie uzupełniające: chodnik, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w tym nie związane z komunikacją;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze planu, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) ustala się zakaz umieszczania tablic i obiektów reklamowych;

3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 3 Działu II;

4) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

do czasu realizacji drogi KZ dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu;

5) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:

określa się stawkę procentową w wysokości 1%.

§22.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KD, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa -część drogi publicznej klasy dojazdowej KD,
- b) przeznaczenie uzupełniające: chodnik, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z komunikacją w uzgodnieniu z zarządcą drogi;

- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**
dopuszcza się wprowadzanie zieleni i wysokiej, o ile nie stworzy to zagrożenia ruchu drogowego (np. ograniczenia widoczności);
- 3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze planu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) określa się minimalną szerokość pasa ruchu w obszarze planu na 3,5 m dopuszczając korekty zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ustala się zakaz umieszczania tablic i obiektów reklamowych;
- 4) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**
odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 3 Działu II;
- 5) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:**
do czasu realizacji drogi KD dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu;
- 6) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:**
określa się stawkę procentową w wysokości 1%.

Dział IV

Przepisy przejściowe i końcowe §23.

Z dniem wejścia w życie niniejszego planu, na obszarze planu tracą moc obowiązującą ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Alei Krakowskiej część I, uchwalonego uchwałą Nr LIX/983/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 27 października 2005r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 6 grudnia 2005 r. Nr 266, poz.8712.

§24.

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

§25.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

§26.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY



Tomasz Szawed

Załącznik Nr 5
do uchwały Nr XXXVI/649/09
Rady Gminy Raszyn z dnia 10
września 2009 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Alei Krakowskiej -część I

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w związku z art. 17 pkt 14, Rada Gminy Raszyn stwierdza, że w wyznaczonym terminie składania uwag od dnia 22 czerwca 2009r. do dnia 3 sierpnia 2009 r. nie wniesiono uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu miejscowego.

W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr
XXXVI/649/09 Rady Gminy
Raszyn
z dnia 10 września 2009 r.

**Sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania**

Zagospodarowanie terenów objętych projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Alei Krakowskiej -część I, nie wywoła potrzeby realizacji inwestycji, ponieważ przedmiotem zmiany planu jest dopuszczenie nowych funkcji na poszczególnych terenach (działkach) położonych w zainwestowanych - zagospodarowanych terenach Raszyna, przewidzianych do zagospodarowania przez indywidualnych inwestorów. Ponadto tereny te znajdują się na obszarze, na którym inwestycje w części zrealizowano na podstawie:

miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn z lat 1987 i 1994 r. oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Alei Krakowskiej część I uchwalonego uchwałą Nr LIX/983/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 27 października 2005r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 6 grudnia 2005 r. Nr 266, poz.8712.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Tomasz Szwed

Uzasadnienie

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Al. Krakowskiej - część I, stanowi zmianę Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Al. Krakowskiej - część I, uchwalonego uchwałą Nr LIX/983/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 27 października 2005r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego z 6 grudnia 2005, Nr 266, poz. 8712 i sporządzona jest na podstawie:

- uchwały Nr XXIV/466/08 Rady Gminy Raszyn z dnia 25 września 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Al. Krakowskiej część I.

Teren wskazany do sporządzenia ww. zmiany planu obejmuje cztery następujące tereny:

- 1) teren I przy ul. Gałczyńskiego, którego granice wyznaczają granice działki nr ew. 141 i 144/1;
- 2) teren II przy ul. Żeromskiego, którego granice wyznaczają granice działki nr ew. 1244;
- 3) teren III przy ul. Zielonej, którego granice wyznaczają granice działki nr ew. 784/2;
- 4) teren IV przy ul. Ogrodowej, którego granice wyznaczają granice działki nr ew.1011.

Na przedmiotowych terenach obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony Uchwałą Nr LIX/983/05 z dnia 27 października 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Alei Krakowskiej część I, którego ustalenia są następujące:

- 1) teren I przeznaczony jest pod usługi i produkcję-UP,
- 2) tereny II, III i IV są terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN. W związku z realizacją złożonych wniosków właścicieli działek stwierdzono

konieczność rozpoczęcia procedury sporządzania zmiany planu miejscowego w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. , Nr 80, poz. 717 ze zm.) na wniosek Wójta.

Wnioski zgłoszone przez właścicieli działek zostały uznane za zasadne. Ich uwzględnienie wymagało natomiast wprowadzenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Zmiany wymagały korekt zarówno na rysunku planu jak i w tekście planu. Zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zakres „zmian w planie” wymagał przeprowadzenia całej procedury przewidzianej art. 17 cytowanej ustawy, a więc sporządzenia projektu zmiany planu.

Celem sporządzanej zmiany planu jest rozszerzenie katalogu funkcji usługowej z zakresu usług użyteczności publicznej, zmiany niektórych parametrów i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Zmiana planu jest dokonywana ze względu na konieczność przyspieszenia inwestowania i zagospodarowania terenów przewidzianych na cele inwestycyjne, co przyczyni się do zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkańców oraz stworzy podstawy formalno - prawne dla określenia:

- 1) przeznaczenia terenu,
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasad ochrony środowiska i przyrody,
- 4) parametrów wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy,
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz wprowadzenia ograniczeń w użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 8) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W zmianie planu wyznacza się tereny:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolem **MNU**;
- 2) tereny zabudowy usługowej:
 - a) teren zabudowy usługowej - oznaczony na rysunku planu symbolem **U**,
 - b) teren zabudowy usługowej - usługi oświaty - oznaczony na rysunku planu symbolem **UO**;
- 3) tereny komunikacji:
 - a) teren drogi publicznej klasy zbiorczej- oznaczony na rysunku planu symbolem **KZ**,
 - b) teren drogi publicznej klasy dojazdowej- oznaczony na rysunku planu symbolem **KD**.

Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn”, zatwierdzonym uchwałą Nr 76/XIX/99 Rady Gminy Raszyn z dnia 16 grudnia 1999r.:

„IV. Kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn:

3. Struktura funkcjonalno - przestrzenna (str. 39). „Gmina Raszyn sukcesywnie przekształca się, poprzez świadomie prowadzoną politykę z gminy wiejskiej w wielofunkcyjny zespół miasta Raszyna i gminy Raszyn w dalszym ciągu rozwijać się będą podporządkowane ochronie zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego, następujące funkcje:

- *mieszkalnictwo (uwzględniając migracje do gminy)*
- *działalność gospodarcza - obrotu handlowego, średnich i małych zakładów produkcyjnych oraz usług.*

3.3 Podział strefowy obszaru gminy:

-W obszarach o wiodącej funkcji magazynowo - usługowej z uwzględnieniem dotychczasowego zagospodarowania - preferuje się utrzymanie i rozwój

rzemiosła, wytwórczości, hurtowni, składów, przemysłu nieuciążliwego o zaawansowanych technologiach, zaplecza transportu i infrastruktury technicznej jako obiektów o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym. ”

-W obszarach koncentracji funkcji usługowej - wskazanych pod zachowanie dotychczasowych funkcji lub lokowanie nowych obiektów **-W obszarach o wiodącej funkcji mieszkaniowej** wytworzonej w obszarach istniejącego zainwestowania w Raszynie, Nowych Grocholicach, Rybiu i Jaworowej preferuje się utrzymanie i rozwój mieszkalnictwa jednorodzinnego we wszystkich formach wraz z urządzeniami obsługi lokalnej, funkcji usługowych z zakresu użyteczności publicznej (administracja, nauka,

szkolnictwo, zdrowie, sport, handel, gastronomia).

W tych terenach należy ograniczyć dalsze lokowanie funkcji produkcyjnych i magazynowych.

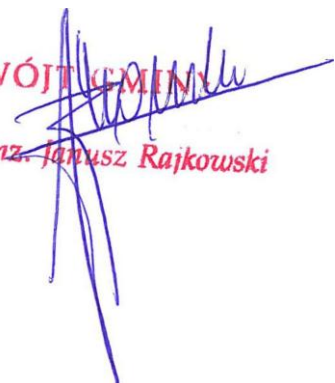
Plany miejscowe ustalą zasady segregacji funkcji z uwzględnieniem ustaleń obowiązującego miejscowego planu ogólnego gminy”.

Zatem planowane zmiany są zgodne ze Studium.

Uwzględniając aspekty środowiskowe realizacja ustaleń planu nie zakłóci ładu przestrzennego ani zrównoważonego rozwoju, który jest podstawą działań Gminy Raszyn.

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. nr 199, poz. 1227, ze zm.).

Do projektu planu podczas wyłożenia do wglądu publicznego nie zostały zgłoszone uwagi, informację tę zawiera załącznik nr 5 do uchwały.

WÓJT GMINY

mgr inż. Janusz Rajkowski