

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla części terenów położonych we wsi Rybie w Gminie Raszyn - obszar I, w rejonach: ul. Malinowej i ul. Relaksu - 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 (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647), uchwały Nr VII/56/11 Rady Gminy Raszyn z dnia 28 kwietnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla części terenów położonych we wsi Rybie w Gminie Raszyn - obszar I, w rejonach: ul. Malinowej i ul. Relaksu oraz uchwały Nr XXV/304/12 Rady Gminy Raszyn z dnia 4 września 2012 r. w sprawie zmiany uchwały Nr VI/1/56/11 Rady Gminy Raszyn z dnia 28 kwietnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla części terenów położonych we wsi Rybie w Gminie Raszyn - obszar I, w rejonach: ul. Malinowej i ul. Relaksu, 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, dla części terenów położonych we wsi Rybie w Gminie Raszyn - obszar I, w rejonach: ul. Malinowej i ul. Relaksu - część I, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem.
2. Granice obszaru objętego planem wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Granice te przebiegają po:
 - 1) od północy po północnych granicach działek ewidencyjnych nr: 1320, 1329, 1330/1;
 - 2) od wschodu po wschodnich granicach działek ewidencyjnych nr: 1330/1, 1330/2, 1342;
 - 3) od południa po południowych granicach działek ewidencyjnych nr: 1342, 1341;
 - 4) od zachodu po zachodnich granicach działek ewidencyjnych nr: 1341, 1328, 1326, 1323, 1320.

§2.

Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

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.

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) 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.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym.
3. 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) 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;
 - 5) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 6) 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;

- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.
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, ciepło, 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 w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

- 5) **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;
- 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
1 nadwieszonych wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5m oraz elementów wejść do budynków (schodów zewnętrznych, ramp);
- 7) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 8) **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;
- 9) **powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc postojowych** - należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
- 10) **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;
- 11) **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;
- 12) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek, sporządzony na mapie w skali **1:1000**, stanowiący załącznik Nr **1** do niniejszej uchwały;
- 13) **teren** - 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 prowadzonej działalności gospodarczej jak również produktami, wyrobami i usługami;
 - 16) **ustawie** - należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 17) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi o uciążliwości związanej z hałasem i zanieczyszczeniem powietrza mieszczącej się w granicach terenu, do którego prowadzący działalność posiada prawo dysponowania nieruchomością, nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, ani mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 18) **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.

Ustala się przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem literowym zgodnie z rysunkiem planu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U**;

Rozdział 3

Ustalenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN/U

§7-

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonego na rysunku planu **MN/U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

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

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolno stojących lub budynków w zabudowie bliźniaczej,
- b) na działce budowlanej ustala się lokowanie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
- c) ustala się lokowanie nowej zabudowy usługowej wyłącznie jako towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej, o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, w formie budynku wolno stojącego lub lokalu wbudowanego,
- d) dopuszcza się usytuowanie na działce budowlanej budynków garażowych lub gospodarczych jako budynków dobudowanych lub wolno stojących,
- e) dopuszcza się budowę, przebudowę i remont elementów urządzeń infrastruktury technicznej;

3) zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczony na rysunku planu teren MN/U do określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, zróżnicowanych pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, terenów przeznaczonych pod "zabudowę mieszkaniowo - usługową",
- 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;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) ustala się:
 - maksymalną powierzchnię zabudowy na 50% powierzchni działki budowlanej,
 - maksymalną powierzchnię zabudowy budynków gospodarczych i garaży do 60m²,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 40% powierzchni działki budowlanej,
 - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na 0,1,

- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na 1,0,
- b) ustala się:
 - maksymalną wysokość budynków mieszkalnych na 3 kondygnacje (trzecia kondygnacja w dachu) i nie więcej niż 11m,
 - maksymalną wysokość budynków usługowych na 2 kondygnacje i nie więcej niż 9m,
 - maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 6,5m,
 - maksymalną wysokość obiektów budowlanych na nie więcej niż 150m n.p.m.
- c) na działkach budowlanych ustala się urządzenie, co najmniej 2 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych dla lokalu mieszkalnego oraz 3 miejsca do parkowania na 100m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy i co najmniej 2 miejsca do parkowania na sklep, sytuowane na terenie lub w garażu;
- d) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 10 do 45°, dopuszczając dachy płaskie do 10°;

5) 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 nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- b) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki,
- c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek budowlanych. Dopuszcza się etapową (niejednoczesną) budowę i rozbudowę budynków przy tej granicy. Dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów w odległości 1,5m od granicy;

6) kolorystyka obiektów budowlanych:

- a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy w kolorach od brązu poprzez czerwień do szarości,
- b) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding oraz płytek glazury;

7) 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,
- b) dopuszcza się urządzenia reklamowe jako 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 wycofania ogrodzeń w głąb działek budowlanych nie głębiej niż 2,0m w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (drzew, infrastruktury technicznej) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
- sytuowanie ogrodzeń wzdłuż rowu otwartego nie bliżej niż 1,5m od górnej skarpy rowu,
- ustala się maksymalną wysokość ogrodzenia 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;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych na 500m²,
- b) dla infrastruktury technicznej powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1 m²;

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

ustala się:

- minimalną powierzchnię działki na 500 m²,
- minimalną szerokość frontu działki na 16m dla budynku wolno stojącego i 13m dla jednego budynku w zabudowie bliźniaczej,
- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 90°,

10) 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 100m², składowisk opału i złomu;

11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

dla terenu MN/U ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną od przyległej drogi lokalnej (3KDL poza obszarem planu) - ulicy 19 Kwietnia, drogi dojazdowej (34KDD poza obszarem planu) - ulicy Zakole oraz ul. Malinowej;

12) 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,
 - zakaz lokalizacji studni i źródeł służących do czerpania wody do picia,
- b) w zakresie odprowadzenia ścieków:
 - odprowadzenie ścieków bytowo - komunalnych 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 bytowo - komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni, z obowiązkiem przyłączenia po doprowadzeniu kanalizacji,
- c) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
odprowadzenie wód opadowych do rowów odwadniających i urządzeń podczyszczających z dopuszczeniem odprowadzenia 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 gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem, zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji oraz na jezdnie dróg,
- d) w zakresie zasilania w energię elektryczną:
zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia (istniejących i nowo realizowanych) wraz z ewentualną budową stacji transformatorowych, do zrealizowania na terenie MN/U w miarę wzrostu zapotrzebowania na energię,
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 po uprzedniej niezbędnej rozbudowie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 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 prawa ochrony środowiska, dopuszcza się kominki jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,
- 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, plan ustala:
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) ustala się, że wszelka infrastruktura techniczna winna być wykonana jako szczelne,
- k) realizacja skrzyżowań projektowanej i istniejącej infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu oraz zgodny z przepisami odrębnymi,



l) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej - uzbrojenia terenu w terenie MN/U;

13) **sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:**

do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;

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

określa się stawkę procentową w wysokości 1 %.

Rozdział 4 Przepisy przejściowe i końcowe

§8.

Z dniem wejścia w życie niniejszego planu, na obszarze planu tracą moc obowiązującą ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Rybie w gminie Raszyn - obszar I, uchwalonego uchwałą Nr LIX/982/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 27 października 2005r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 6 grudnia 2005 r. Nr 266, poz.8711.

§9.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

§10.

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
Dariusz Marcinkowski

**ZAŁĄCZNIK NR 2 do
uchwały Nr XXVI/315/12 Rady
Gminy Raszyn z dnia 25
września 2012 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla części terenów położonych we wsi Rybie w Gminie Raszyn - obszar I, w rejonach: ul. Malinowej i ul. Relaksu - część I

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t jedn. Dz. U. z 2012 r. poz. 647), Rada Gminy Raszyn stwierdza, że: w wyznaczonym terminie składania uwag podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia - od dnia 21 marca 2012 r. do dnia 7 maja 2012 r. nie wniesiono uwag do niniejszego planu. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

PRZEWODNICZĄCY
Rada Gminy
Dariusz Marciniakowski
Dariusz Marciniakowski

Sposób realizacji, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Rybie w Gminie Raszyn - obszar I, w rejonach: ul. Malinowej i ul. Relaksu - część I

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2012 r. poz. 647), określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Rybie w Gminie Raszyn - obszar I, w rejonach: ul. Malinowej i ul. Relaksu - część I.

§1-

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego podlegają przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. , Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.) będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych, przy czym;
 - 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy;
 - 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
 - 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej lub w wieloletniej prognozie finansowej.
2. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym między innymi ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i ustawą Prawo ochrony środowiska.
3. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2008 r, Nr 25, poz. 150 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.
4. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.).

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy

Dariusz Marcinkowski

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dla części terenów położonych we wsi Rybie w Gminie Raszyn - obszar I, w rejonach :ul. Malinowej i ul. Relaksu - część I sporządzony został na podstawie uchwały Nr VI/1/56/11 Rady Gminy Raszyn z dnia 28 kwietnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenów położonych we wsi Rybie w Gminie Raszyn - obszar I, w rejonach: ul. Malinowej i ul. Relaksu.

Uchwałą Nr XXV/304/12 Rady Gminy Raszyn z dnia 4 września 2012r. w sprawie zmiany uchwały Nr VII/56/11 Rady Gminy Raszyn z dnia 28 kwietnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenów położonych we wsi Rybie w Gminie Raszyn - obszar I, w rejonach: ul. Malinowej i ul. Relaksu podzielono obszar planuna dwie części (część J i część II) w celu uchwalenia ich odrębnymi uchwałami.

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2012r. poz. 647).

Projekt planu uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia. Do projektu planu (dot. części I) ani w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko podczas wyłożenia do wglądu publicznego tj. do dnia 7 maja 2012r. nie zgłoszono uwag. Stanowisko w tej sprawie-zawarte jest w załączniku nr 2 do uchwały.

Przedłożony do uchwalenia „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dla części terenów położonych we wsi Rybie w Gminie Raszyn - obszar I, w rejonach :ul. Malinowej i ul. Relaksu - część I” obejmuje obszar, którego granice przebiegają po:

- 1) od północy po północnych granicach działek ewidencyjnych nr: 1320, 1329, 1330/1;
- 2) od wschodu po wschodnich granicach działek ewidencyjnych nr: 1330/1, 1330/2, 1342;
- 3) od południa po południowych granicach działek ewidencyjnych nr: 1342, 1341.;
- 4) od zachodu po zachodnich granicach działek ewidencyjnych nr: 1341, 1328, 1326, 1323, 1320.

Sporządzony plan zmienia fragment obszaru Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Rybie w gminie Raszyn - obszar I, uchwalonego uchwałą Nr LIX/982/05 Rady . Gminy Raszyn z dnia 27 października 2005r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 6 grudnia 2005 r. Nr 266, poz.8711.

Zasadniczym celem sporządzonego planu dla części I była możliwość przeprowadzenia sieci kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi ul. Malinowej.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2012 r. poz. 647), stwierdza się, że przewidywane funkcje nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn przyjętego uchwałą Nr 76/XIX/99 Rady Gminy Raszyn z dnia 16 grudnia 1999 r. ponieważ obszar objęty sporządzanym planem w Studium wskazany jest pod wiodące funkcje mieszkaniowe.

Teren objęty sporządzanym planem położony jest na gruntach zainwestowanych, dla których uzyskano zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn, przyjętego Uchwałą Nr 23/94 Rady Gminy Raszyn z dnia 9 listopada 1994 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego Nr 24 poz. 821 z dnia 5 grudnia 1994 r.

Uwzględniając aspekty środowiskowe oraz położenie w obszarze zurbanizowanym ustalenia planu nie zakłócają ładu przestrzennego ani zrównoważonego rozwoju, który jest podstawą działań gminy Raszyn.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy

Dariusz Murcinkowski