

**UCHWAŁA NR VI/48/15**  
**Rady Gminy Raszyn**  
**z dnia 26 marca 2015 r.**

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Alei Krakowskiej – rejon ul. Gałczyńskiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.<sup>1</sup>), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199) oraz uchwały Nr XLI/450/13 Rady Gminy Raszyn z dnia 26 września 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Alei Krakowskiej – rejon ul. Gałczyńskiego, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn przyjętego uchwałą Nr LX/590/14 Rady Gminy Raszyn z dnia 21 października 2014 r., Rada Gminy Raszyn uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I**  
**Zakres regulacji planu**

**§1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Alei Krakowskiej – rejon ul. Gałczyńskiego, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem.
2. Granice obszaru wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Granice te wyznaczają:
  - 1) od północy – północna granica działki ew. nr 109;
  - 2) od wschodu – wschodnie granice działek ew. nr: 109, 141 i 144/1;
  - 3) od południa – południowe granice działek ew. nr: 144/1, 1305, 142, 136, 135/5 i 135/4;
  - 4) od zachodu – zachodnia granica działki ew. nr 135/4 do północnej granicy działki nr ew. 109.

**§2.**

Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

<sup>1</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013r. poz. 645, 1318 oraz z 2014 r. poz. 379, 1072



### §3.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniający go spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym.
3. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu elementy informacyjne planu wynikające z wymogów przepisów odrębnych – granicę pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

### §4.

1. W planie określa się:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasady ochrony środowiska i przyrody;
  - 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową 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,
  - 13) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,
  - 14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
2. Nie określa się, ponieważ nie występują w obszarze planu:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

#### §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) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – 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 i okapów wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz elementów wejść do budynków (schodów zewnętrznych, ramp) wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 2 m;

- 3) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć pojęcie tożsame z definicją terenu biologicznie czynnego określoną w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 4) **powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc do parkowania** – należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć: rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie kategorii przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu, uzupełniające i wzbogacające przeznaczenie podstawowe w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 8) **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;
- 9) **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;
- 10) **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 z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, działalności biurowej, hotelarskiej, administracji, obsługi finansowej, kultury, rozrywki, turystyki, sportu, rekreacji, gastronomii, zdrowia, nauki, opieki społecznej i socjalnej, oświaty, projektowania i pracy twórczej, usługi naprawy pojazdów,

usługi rzemieślnicze, w szczególności: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku;

- 11) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych przepisów odrębnych.

## **DZIAŁ II** **Ustalenia ogólne planu**

### **Rozdział 1**

#### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów objętych planem**

##### **§6.**

1. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym zgodnie z rysunkiem planu:
  - 1) tereny zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
  - 2) teren zabudowy usługowej, obiektów produkcji i magazynów – oznaczony na rysunku planu symbolem **U/P**;
  - 3) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-Z**;
  - 4) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-D**.
2. Ustala się, że tereny: drogi publicznej klasy zbiorczej **KD-Z** oraz drogi publicznej klasy dojazdowej **KD-D** przeznaczone są do realizacji celów publicznych.
3. Określa się linie rozgraniczające terenu drogi publicznej klasy zbiorczej **KD-Z** jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
4. Określa się linie rozgraniczające terenu drogi publicznej klasy dojazdowej **KD-D** jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

### **Rozdział 2**

#### **Zasady ochrony środowiska i przyrody**

##### **§7.**

1. Ustala się objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych.
2. 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 i kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich.



3. Na każdej działce budowlanej ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej. Powierzchnie te winny być liczone zgodnie z definicją zapisaną w § 5 ust. 1 pkt 3.
4. Zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
5. Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej.
6. Zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakaz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych.

### Rozdział 3

#### Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

##### §8.

1. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:
  - 1) nakazuje się sytuowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - 2) dopuszcza się przesunięcie zabudowy w głąb działki budowlanej;
  - 3) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy. Dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę (nie obejmującą powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej dróg tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a linią zabudowy).
2. Kolorystyka obiektów budowlanych:
  - 1) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej: nakazuje się stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, szarego, beżowego, kremowego, żółtego, pomarańczowego, brązowego oraz dachów spośród kolorów: grafitowego, brązowego, czerwonego i zielonego; dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych kolorów i przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nie przekraczających 10% powierzchni danej elewacji;
  - 2) ustalenia pkt 1 nie dotyczą materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia.

3. Zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury:  
jako obiekty małej architektury dopuszcza się w szczególności: pojemniki z zielenią, murki, ławki, elementy placów zabaw, miejsca lub obudowy na pojemniki na śmieci i trzepaki, ogrodzenia, posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej;
4. Zasady i warunki sytuowania ogrodzeń:
  - 1) ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg z uwzględnieniem odległości od gazociągów. Linia ogrodzeń winna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu,
  - 2) dopuszcza się miejscowe przesunięcie ogrodzenia w głąb działek budowlanych nie głębiej niż 2,5 m w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (drzew, urządzeń infrastruktury technicznej) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
  - 3) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń na 1,8 m nad poziom terenu (z wyjątkiem bram i furtek), ogrodzenia ażurowe w 50%, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6 m nad poziom terenu,
  - 4) dopuszcza się stosowanie prefabrykowanych elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek,
  - 5) ustala się lokowanie szafek gazowych w ogrodzeniach.

#### Rozdział 4

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej. Zasady uzbrojenia terenu

#### §9.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
  - 1) ustala się zaopatrzenie terenu, przeznaczonego w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:
    - a) sieć wodociągową,
    - b) sieci kanalizacji,
    - c) sieć gazową,
    - d) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
    - e) zaopatrzenia w ciepło z dopuszczeniem stosowania rozwiązań indywidualnych,
    - f) sieci telekomunikacyjne telefoniczne;
  - 2) w stosunku do urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej, ustala się:
    - a) zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy, także w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem,
    - b) dopuszczenie likwidacji z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,
    - c) lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenach dróg,
    - d) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej poza terenem dróg, w taki sposób, aby zminimalizować mogące wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu.

2. W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną, ustala się:
- a) w zakresie zaopatrzenia w wodę:  
zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo-gospodarczych i ochrony przeciwpożarowej z sieci wodociągowej, o średnicy nie mniejszej niż 110 mm zlokalizowanej w drodze KD-D (ul. Finałowa) lub ul. Gałczyńskiego,
  - b) w zakresie odprowadzenia ścieków:  
odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji rozdzielczej (oczyszczalnia ścieków poza obszarem planu – w Falentach) o średnicy nie mniejszej niż 150 mm zlokalizowanej w drodze KD-D (ul. Finałowa) lub ul. Gałczyńskiego – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
    - ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych bezpośrednio do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku jej braku dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do zbiorników retencyjnych lub dołów chłonnych lub na własny teren nieutwardzony w granicach działki budowlanej, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej,
    - zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz na pasy drogowe,
  - d) w zakresie zasilania w energię elektryczną:
    - zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia, kablowej lub napowietrznej z istniejących stacji transformatorowych w obszarze planu lub poza obszarem planu,
    - 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 sieci gazowej przewodami o średnicy co najmniej 32 mm zlokalizowanej w ul. Gałczyńskiego lub w drodze KD-D (ul. Finałowa), zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:  
zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych źródeł wykorzystujących w szczególności paliwa czyste, w tym stałe, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
  - g) w zakresie zaopatrzenia w łącza telekomunikacyjne:  
obsługa w zakresie telekomunikacji z wykorzystaniem projektowanej i istniejącej sieci telekomunikacji przewodowej (poprzez jej sukcesywną rozbudowę w miarę potrzeb) i bezprzewodowej,
  - h) w zakresie gospodarki odpadami:  
ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

### DZIAŁ III

#### Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu

##### §10.

Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) przeznaczenie podstawowe: usługi,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, garaże, w tym garaż podziemny, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna,
  - c) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne;
  
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**
  - a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 7,
  - b) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio według § 8;
  
- 3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) ustala się:
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 10% powierzchni działki budowlanej,
    - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 0,01,
    - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 3,0 dla wszystkich kondygnacji, a na 2,5 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
  - b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
    - maksymalną wysokość budynków usługowych na 17 m,
    - maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży na 6,5 m,
    - maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych na nie więcej niż 140 m n.p.m.,
  - c) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej,
  - d) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 8 ust. 1,
  - e) ustala się dachy o nachyleniu połaci do 25°,
  - f) kolorystyka obiektów budowlanych odpowiednio według § 8 ust. 2,
  - g) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury odpowiednio według § 8 ust. 3,
  - h) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń odpowiednio według § 8 ust. 4,
  - i) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:
    - dopuszcza się szyldy lub napisy na elewacji budynków lub dachach budynków o powierzchni maksymalnej 18 m<sup>2</sup>, przy czym ich łączna powierzchnia informacyjna w ramach działki budowlanej nie może przekraczać 36 m<sup>2</sup>,
    - dopuszcza się tablice reklamowe o powierzchni maksymalnej 8 m<sup>2</sup>, przy czym ich łączna powierzchnia łączna powierzchnia informacyjna w ramach działki budowlanej nie może przekraczać 16 m<sup>2</sup>,
  - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>,

- k) na działce budowlanej ustala się urządzenie miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w ilości co najmniej: 3 miejsca do parkowania/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - l) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić co najmniej:
    - 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
    - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
    - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
    - 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- a) ustala się minimalną powierzchnię działki na 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) ustala się minimalną szerokość frontu działki na 20 m,
  - c) ustala się kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 80°-100°,
  - d) zasady ustalone w lit. a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**
- a) zakazuje się realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>, zakładów produkcyjnych, magazynów, handlu hurtowego i materiałów budowlanych, składowisk opału i złomu,
  - b) w zakresie wysokości obiektów budowlanych obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa lotniczego;
- 6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**  
ustala się obsługę komunikacyjną od przyległych dróg publicznych: KD-D (ul. Finałowa) oraz ul. Gałczyńskiego;
- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**  
odpowiednio zgodnie z § 9;
- 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, w tym zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz wbudowanych lokali mieszkalnych z dopuszczeniem remontów, przebudowy i nadbudowy;
- 9) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:**  
określa się stawkę procentową w wysokości 1%.

## §11.

Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: usługi, w szczególności: biura, hotel, usługi handlu,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, garaże, w tym garaż podziemny, budynki gospodarcze, zieleni urządzona, obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna,
  - c) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**
- a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 7,
  - b) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio według § 8;
- 3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) ustala się:
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 10% powierzchni działki budowlanej,
    - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 0,01,
    - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 3,3 dla wszystkich kondygnacji, a na 2,6 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
  - b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
    - maksymalną wysokość budynków usługowych na 17 m,
    - maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży na 6,5 m,
    - maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych na nie więcej niż 140 m n.p.m.,
  - c) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej,
  - d) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 8 ust. 1,
  - e) ustala się dachy o nachyleniu połąci do 25°,
  - f) kolorystyka obiektów budowlanych odpowiednio według § 8 ust. 2,
  - g) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury odpowiednio według § 8 ust. 3,
  - h) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń odpowiednio według § 8 ust. 4,
  - i) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:
    - dopuszcza się szyldy, neony lub napisy na elewacji budynków lub dachach budynków o powierzchni maksymalnej 18 m<sup>2</sup>, przy czym ich łączna powierzchnia informacyjna w ramach działki budowlanej nie może przekraczać 36 m<sup>2</sup>,
    - dopuszcza się tablice reklamowe o powierzchni maksymalnej 8 m<sup>2</sup>, przy czym ich łączna powierzchnia łączna powierzchnia informacyjna w ramach działki budowlanej nie może przekraczać 16 m<sup>2</sup>,
    - dopuszcza się sytuowanie pionowych proporców reklamowych na konstrukcji masztów lub latarni,
  - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>,

- k) na działce budowlanej ustala się urządzenie miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w ilości co najmniej: 3 miejsca do parkowania/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym co najmniej 40 miejsc parkingowych na 100 pokoi w hotelu,
  - l) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić co najmniej:
    - 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
    - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
    - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
    - 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- a) ustala się minimalną powierzchnię działki na 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) ustala się minimalną szerokość frontu działki na 20 m od strony ulic Finałowej i Gałczyńskiego oraz 40 m od strony Alei Krakowskiej,
  - c) ustala się kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 80°-100°,
  - d) zasady ustalone w lit. a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**
- a) zakazuje się realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>, zakładów produkcyjnych, magazynów, handlu hurtowego i materiałów budowlanych, składowisk opału i złomu,
  - b) w zakresie wysokości obiektów budowlanych obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa lotniczego;
- 6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**  
ustala się obsługę komunikacyjną od przyległych dróg publicznych: KD-D (ul. Finałowa) oraz ul. Gałczyńskiego;
- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**  
odpowiednio zgodnie z § 9;
- 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 1%.

## §12.

Dla terenu zabudowy usługowej, obiektów produkcji i magazynów oznaczonego na rysunku planu symbolem U/P ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) przeznaczenie podstawowe: usługi, zakłady produkcyjne, magazyny,

- b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna,
  - c) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**
- a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 7,
  - b) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio według § 8;
- 3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) ustala się:
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 20% powierzchni działki budowlanej,
    - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 0,01,
    - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 3,0 dla wszystkich kondygnacji, a na 2,5 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
  - b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
    - maksymalną wysokość budynków usługowych, zakładów produkcyjnych i magazynów na 17 m,
    - maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży na 6,5 m,
    - maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych na nie więcej niż 140 m n.p.m.,
  - c) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej,
  - d) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 8 ust. 1,
  - e) ustala się dachy o nachyleniu połaci do 25°,
  - f) kolorystyka obiektów budowlanych odpowiednio według § 8 ust. 2,
  - g) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury odpowiednio według § 8 ust. 3,
  - h) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń odpowiednio według § 8 ust. 4,
  - i) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:
    - dopuszcza się szyldy lub napisy na elewacji budynków lub dachach budynków o powierzchni maksymalnej 18 m<sup>2</sup>, przy czym ich łączna powierzchnia informacyjna w ramach działki budowlanej nie może przekraczać 36 m<sup>2</sup>,
    - dopuszcza się tablice reklamowe o powierzchni maksymalnej 8 m<sup>2</sup>, przy czym ich łączna powierzchnia łączna powierzchnia informacyjna w ramach działki budowlanej nie może przekraczać 16 m<sup>2</sup>,
  - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>,
  - k) na działce budowlanej ustala się urządzenie miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w ilości co najmniej:
    - 3 miejsca do parkowania/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,

- 2 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków produkcyjnych,
- l) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić co najmniej:
  - 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
  - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
  - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
  - 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
  - a) ustala się minimalną powierzchnię działki na 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) ustala się minimalną szerokość frontu działki na 20 m,
  - c) ustala się kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 80°-100°,
  - d) zasady ustalone w lit. a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**
  - a) zakazuje się realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) w zakresie wysokości obiektów budowlanych obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa lotniczego;
- 6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną od przyległych dróg publicznych: KD-D (ul. Finałowa) oraz ul. Gałczyńskiego;
- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** odpowiednio zgodnie z § 9;
- 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, w tym zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz wbudowanych lokali mieszkalnych z dopuszczeniem remontów, przebudowy i nadbudowy;
- 9) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:** określa się stawkę procentową w wysokości 1%.

### §13.

Dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-Z ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: parkingi, chodniki, zieleń urządzona,

- c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – narożne ścięcia linii rozgraniczających (część drogi w obszarze planu),
  - b) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**  
zakazuje się realizacji obiektów nie związanych: z drogą, infrastrukturą techniczną i z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;
- 4) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** odpowiednio zgodnie z § 9;
- 5) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:**  
określa się stawkę procentową w wysokości 1%.

#### **§14.**

Dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KD-D** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: parkingi, chodniki, zieleni urządzona,
  - c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – od 8 m do 9 m (część drogi w obszarze planu) oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających,
  - b) minimalna szerokość pasa ruchu – według parametrów dla dróg dojazdowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych,
  - d) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**  
zakazuje się realizacji obiektów nie związanych: z drogą, infrastrukturą techniczną i z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;

- 4) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** odpowiednio zgodnie z § 9;
- 5) **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

##### §15.

Z dniem wejścia w życie niniejszego planu, na obszarze planu tracą moc obowiązującą ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn dla terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Alei Krakowskiej część I, uchwalonego uchwałą Nr LIX/983/2005 z dnia 27 października 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 266, poz. 8712 z dnia 06.12.2005 r.), zmienionej uchwałą nr II/14/14 Rady Gminy Raszyn z dnia 29 grudnia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 962 z dnia 04.02.2015 r.).

##### §16.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

##### §17.

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