

Uchwała Nr XV/153/15
Rady Gminy Raszyn
z dnia 19 listopada 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Rybie w Gminie Raszyn
- Obszar III – część III.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXXIX/434/2013 Rady Gminy Raszyn z dnia 31 lipca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Rybie w Gminie Raszyn - Obszar III, zmienioną uchwałą Nr LIX/576/14 Rady Gminy Raszyn z dnia 25 września 2014 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXIX/434/2013 Rady Gminy Raszyn z dnia 31 lipca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Rybie w Gminie Raszyn - Obszar III oraz uchwałą Nr IX/77/15 Rady Gminy Raszyn z dnia 28 maja 2015 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXIX/434/2013 Rady Gminy Raszyn z dnia 31 lipca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Rybie w Gminie Raszyn - Obszar III, zmienionej uchwałą Nr LIX/576/14 Rady Gminy Raszyn z dnia 25 września 2014 r., oraz po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała 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. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn.

Rozdział I
Przepisy ogólne.

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Rybie w Gminie Raszyn – Obszar III – część III, zwany dalej w treści uchwały „planem”.
2. Granice planu, wskazane na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będącym jej integralną częścią, przebiegają:
 - 1) od północy - po południowej linii rozgraniczającej istniejącej ul. Raszyńskiej, a następnie po osi istniejącej ul. Raszyńskiej;
 - 2) od wschodu - po wschodniej granicy administracyjnej obrębu Rybie;
 - 3) od południa - po południowej granicy administracyjnej obrębu Rybie;
 - 4) od zachodu - po zachodnich granicach działek nr ew.: 1770/3, 1770/2, 1770/5, 1770/4, 1764, 1763, dalej w części po zachodniej granicy działki nr ew. 1738 (ul. Aksamitna), przecinają tę ulicę, a następnie przebiegają po zachodnich granicach działek nr ew.: 1748, 1746, 1739/3, 1739/2 i 1739/1.
3. Załączniki do uchwały stanowią również:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - Załącznik nr 2,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania - Załącznik nr 3.

§ 2.

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, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości.
2. W planie określa się również sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.
 3. W planie nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów; w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak ich występowania w granicach planu.

§ 3.

1. Następujące ustalenia i informacje, zgodnie z zamieszczoną legendą, zostały oznaczone graficznie na rysunku planu:
 - 1) granice i linie rozgraniczające:
 - a) granica obszaru objętego planem;
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - c) linie rozgraniczające tereny dróg w sąsiedztwie granic planu;
 - 2) przeznaczenie terenów – oznaczone na rysunku planu kolorami, identyfikatorami literowymi i numerami:
 - a) usługi - **U**;
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi - **MN/U**;
 - c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - **MN**;
 - d) tereny zieleni - **ZN**;
 - e) wody powierzchniowe – **W**;
 - f) komunikacja:
 - droga klasy lokalnej - **KD-L**;
 - droga klasy dojazdowej - **KD-D**;
 - ciąg pieszo-jezdny - **KPJ**;
 - 3) oznaczenia inne:
 - a) linia zabudowy nieprzekraczalna;
 - b) wymiarowanie odległości;
 - c) rowy melioracyjne objęte ewidencją WZMiUW;
 - d) obszary zdrenowane;
 - e) obszary trudnych warunków gruntowych (grunty słabonośne, podmokłe, torfy);
 - f) szpaler drzew;
 - g) krawędzie i osie jezdni, chodniki;



- 4) oznaczenia planu wynikające z przepisów odrębnych dotyczące ochrony środowiska i przyrody: granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła;
 - 5) oznaczenia planu wynikające z przepisów odrębnych dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: strefa ochrony konserwatorskiej – stanowisko archeologiczne;
 - 6) infrastruktura techniczna:
 - a) istniejąca linia energetyczna średniego napięcia;
 - b) granica pasa technologicznego linii energetycznej.
2. Dla obszaru planu obowiązują ustalenia ogólne, a dla poszczególnych terenów dodatkowo odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale III niniejszej uchwały.

§ 4.

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku w stosunku do:
 - a) linii rozgraniczających;
 - b) elementów krajobrazu, w szczególności górnych krawędzi skarp rowów melioracyjnych, cieków i zbiorników wodnych,od których tę linię wyznaczono, bez wysuniętych poza ten obrys takich elementów jak: schody, podjazdy, okapy, otwarte ganki i zadaszenia, balkony o szerokości do 1,5m;
 - 3) **małym obiekcie handlowym** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany o funkcji handlowo-usługowej o wysokości nie większej niż 5 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 35 m²;
 - 4) **powierzchni użytkowej podstawowej** – należy przez to rozumieć część powierzchni użytkowej, przeznaczoną do zaspokajania podstawowych potrzeb wynikających z funkcji wiodącej budynku, przy czym do powierzchni tej nie wlicza się w szczególności powierzchni sanitariatów, pomieszczeń technicznych, garaży wbudowanych oraz komunikacji;
 - 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i nie będące z nim w sprzeczności, zajmujące nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce oraz nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie, to jest obejmujące nie mniej niż 60% sumy powierzchni użytkowej budynków na każdej działce budowlanej oraz nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które jest niezbędne dla funkcjonowania przeznaczenia podstawowego lub będące do niego dodatkiem, w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
 - 8) **sięgaczu dojazdowym** – należy przez to rozumieć wysuniętą część działki, przez którą odbywa się dostęp z działki budowlanej do drogi, przy czym szerokość sięgacza nie stanowi frontu działki budowlanej;
 - 9) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, dla którego w planie ustalono przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania, wydzielony na rysunku linią rozgraniczającą, oznaczony kolorem, identyfikatorem literowym i numerem;

- 10) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć:
- a) usługi i rzemiosło nie zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem tych, które służą ochronie środowiska oraz z wyłączeniem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych;
 - b) działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, których ewentualna uciążliwość, mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi, nie wykracza poza działkę budowlaną i nie przekracza standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska - w szczególności poprzez emisję hałasu, substancji lub energii;
 - c) działalność, która nie powoduje zwiększonego lub dużego ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
2. Inne pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział II

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru.

§ 5.

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.
2. Ustala się przeznaczenie terenów zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu i ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 6.

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dotyczące lokalizowania zabudowy - nakaz sytuowania zabudowy w następujący sposób:
 - a) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
 - b) zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) w odległości nie mniejszej niż 5 m od linii rozgraniczającej drogę nie wyznaczoną na rysunku planu;
- 2) dotyczące lokalizowania ogrodzeń:
 - a) nie ustala się obowiązku realizacji ogrodzeń;
 - b) w przypadku realizacji ogrodzeń nakaz ich sytuowania w liniach rozgraniczających dróg, z dopuszczeniem ich miejscowego wycofania w głąb działki:
 - stosownie do potrzeb w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód, w tym drzew oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
 - nie więcej niż o 3 m w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
 - c) wysokość ogrodzeń - nie więcej niż 2 m od poziomu gruntu, wysokość cokołu nie więcej niż 0,6 m od poziomu gruntu;
 - d) zakaz stosowania ogrodzeń o przęsłach z prefabrykatów betonowych od strony dróg;
 - e) nakaz stosowania przęseł z prześwitem stanowiącym nie mniej niż 40% ich powierzchni;
 - f) nakaz dostosowania ogrodzeń do migracji małych zwierząt poprzez zastosowanie:
 - nieciągłych podmurówek lub
 - przęseł nadwieszonych ponad teren na wysokość nie mniej niż 0,15 m od poziomu gruntu lub
 - otworów dla migracji małych zwierząt o średnicy nie mniejszej niż 0,15 m zlokalizowanych na wysokości nie większej niż 0,10 m od poziomu gruntu i

w liczbie nie mniejszej niż 1 otwór na każde rozpoczęte 10 m długości ogrodzenia;

- 3) dotyczące rozmieszczania urządzeń reklamowych:
 - a) zakaz lokalizacji wolno stojących urządzeń reklamowych;
 - b) w przypadku urządzeń reklamowych zlokalizowanych na budynkach dopuszcza się ich umieszczenie wyłącznie na ścianach elewacji i pod warunkiem, że związane są one z działalnością prowadzoną na działce budowlanej;
 - c) łączna powierzchnia ekspozycyjna urządzeń reklamowych na działce budowlanej nie więcej niż 4 m² dla terenów **U** i **MN/U** i nie więcej niż 2 m² dla terenów **MN**;
 - d) zakaz umieszczania urządzeń reklamowych wykorzystujących światło migające.

§ 7.

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakaz ochrony części obszaru objętego planem położonego w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody;
- 2) nakaz ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących w obszarze planu w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody;
- 3) nakaz zapewnienia właściwych udziałów powierzchni biologicznie czynnych na działkach budowlanych – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 4) zakaz samowolnych zmian poziomu gruntu w stosunku do działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wód opadowych oraz kierunku odpływu ze źródeł, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 5) zakaz odprowadzania ścieków komunalnych do wód powierzchniowych, gruntowych i do gruntu;
- 6) nakaz zachowania ciągłości i drożności systemu rowów melioracyjnych;
- 7) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska, w tym:
 - a) terenów **MN** – jako terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - b) terenów **MN/U** – jako terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 8) obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami w oparciu o przepisy odrębne, w tym dotyczące ochrony środowiska.

§ 8.

Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nakaz ochrony zabytków archeologicznych - stanowiska archeologicznego o numerze ewidencyjnym: AZP 58-65/8, w formie strefy ochrony konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

§ 9.

1. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, wysokość zabudowy, w tym liczbę kondygnacji, powierzchnię zabudowy na działce budowlanej, udział powierzchni biologicznie czynnej, wskaźniki intensywności zabudowy, kolorystykę elewacji i dachów oraz kąt nachylenia połaci dachowych – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
2. Ustala się nakaz lokalizacji miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej, według następujących wskaźników parkingowych:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny;

- 2) dla wbudowanych lokali mieszkalnych – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 3) dla usług handlu - 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej;
- 4) dla usług wbudowanych - 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej;
- 5) dla usług biurowo - administracyjnych – 25 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej podstawowej;
- 6) dla usług finansowych - 4 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej;
- 7) dla usług zdrowia - 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej i nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 gabinet;
- 8) dla usług oświaty - 5 miejsc parkingowych na 10 zatrudnionych;
- 9) dla usług kultury - 2 miejsca parkingowe na 10 użytkowników jednocześnie;
- 10) dla usług gastronomicznych - 25 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;
- 11) dla obiektów zbiorowego zamieszkania - 3 miejsca parkingowe na 100 łóżek;
- 12) dla usług sportu i rekreacji - 2 miejsca parkingowe na 10 użytkowników jednocześnie;
- 13) w przypadku usług - nie mniej niż 1 miejsce postojowe dostosowane dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, w tym korzystające z karty parkingowej, na 20 miejsc postojowych, przy czym nie mniej niż 1 miejsce na działkę budowlaną.

§ 10.

1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) możliwość scalania i podziałów działek, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami, z zachowaniem następujących zasad:
 - a) powierzchnie nowo wydzielanych działek:
 - dla usług – nie mniej niż 1500 m²;
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – nie mniej niż 800 m²;
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy wolno stojącej – nie mniej niż 500 m²;
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy bliźniaczej – nie mniej niż 400 m²;
 - b) szerokości frontów działek:
 - dla usług – nie mniej niż 25 m;
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – nie mniej niż 18 m;
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy wolno stojącej – nie mniej niż 18 m;
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy w formie zabudowy bliźniaczej – nie mniej niż 14 m;
 - c) kąt położenia granic działek do linii rozgraniczających dróg – od 75° do 105°, z wyłączeniem działek narożnych;
 - 2) zasady ustalone w pkt 1 nie dotyczą działek przeznaczonych pod systemy komunikacji i infrastruktury technicznej.
2. Na terenach objętych planem nie przewiduje się przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości w trybie określonym w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 11.

Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) dla obszarów zdrenowanych i z urządzeniami melioracji szczegółowej:
 - a) nakaz przebudowy lub likwidacji urządzeń drenażowych zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego;

- b) nakaz zagospodarowania terenów z urządzeniami melioracji szczegółowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 2) dla obszarów trudnych warunków gruntowych (gruntów słabonośnych, podmokłych, torfów):
 - a) nakaz zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody oraz geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych;
 - b) zakaz podpiwniczania obiektów;
- 3) dla obszarów w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia - w odległości po 5 m od osi linii w każdą stronę:
 - a) zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi prawa energetycznego;
 - b) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi; dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych;
- 4) zakaz przeznaczania obszaru objętego planem pod składowiska opału, składowiska odpadów, złomowiska, handel paliwami i gazem płynnym;
- 5) dla zabudowy istniejącej:
 - a) w przypadku budynków zlokalizowanych zgodnie z projektowanymi liniami zabudowy i o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem projektowanym dla danego terenu dopuszcza się:
 - remont i przebudowę z zachowaniem dotychczasowej funkcji;
 - budowę z dostosowaniem funkcji do przeznaczenia terenu określonego w niniejszym planie;
 - b) w przypadku budynków lub ich części zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się ich remont, przebudowę i nadbudowę pod warunkiem dostosowania do funkcji przewidzianej dla danego terenu;
- 6) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, w tym obiektów i urządzeń z zakresu systemów infrastruktury technicznej, których wysokość jest większa niż 150 m n.p.m.;
- 7) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków;
- 8) zakaz lokalizowania budynków magazynowych.

§ 12.

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) linie rozgraniczające terenów komunikacji - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) klasyfikacja funkcjonalna oraz podstawowe parametry i zasady zagospodarowania terenów komunikacji – zgodnie z ustaleniami § 20;
- 3) dla dróg wewnętrznych nieokreślonych w niniejszym planie ustala się następujące parametry i zasady ich wydzielania:
 - a) szerokość wyznaczona w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
 - 6 m dla dróg o długości do 50 m;
 - 8 m dla dróg o długości powyżej 50 m;
 - b) dla dróg o długości powyżej 100 m nakaz realizacji dwóch włączeń do układu dróg publicznych, a przy jednym włączeniu – placu manewrowego o wymiarach nie mniejszych niż 10 x 10 m;
 - c) skrzyżowania dróg należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z zastosowaniem narożnych ściąg linii rozgraniczających o wymiarach nie mniejszych niż 5 m x 5 m;
- 4) ustala się zachowanie szerokości nie mniejszej niż 5 m i długości nie większej niż 60 m dla sięgaczy dojazdowych stanowiących część działki;
- 5) w pozostałych przypadkach każda działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) w zakresie kształtowania przestrzeni dróg:
 - a) możliwość wyposażenia w elementy małej architektury, podnoszące jakość użytkową i estetyczną przestrzeni, w tym ławki, kosze na śmieci;
 - b) możliwość lokalizowania kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej, w sposób nie ograniczający możliwości korzystania z dróg;
 - c) zakaz lokalizacji ogrodzeń w terenie dróg wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, nie dotyczy to pachołków i barierek służących zapewnieniu bezpieczeństwa i porządku użytkowania dróg i chodników.

§ 13.

Ustala się następujące zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) lokalizacja systemów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) w przypadku braku możliwości spełnienia ustaleń pkt 1, dopuszcza się usytuowanie systemów infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę: nakaz zaopatrzenia w wodę w oparciu o rozbudowę istniejącej lokalnej sieci wodociągowej zlokalizowanej w granicach planu lub jego sąsiedztwie;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
 - a) nakaz objęcia obszaru planu lokalnym systemem kanalizacji w układzie rozdzielczym;
 - b) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do lokalnej sieci kanalizacyjnej zlokalizowanej w granicach planu lub jego sąsiedztwie z uwzględnieniem jej rozbudowy;
 - c) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej tymczasowo dopuszcza się zastosowanie szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe;
 - d) zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków deszczowych:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych i dachów na teren nieutwardzony w granicach działki budowlanej lub do kanalizacji deszczowej;
 - b) dla terenów wykorzystywanych wyłącznie na funkcję usługową nakaz stosowania zbiorników retencyjnych lub innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych pochodzących z powierzchni utwardzonych;
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, studnie chłonne lub do kanalizacji deszczowej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) wykorzystanie sieci gazowej, elektroenergetycznej, paliw płynnych (w tym olei niskosiarkowych) najmniej szkodliwych dla środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska lub odnawialnych źródeł energii oraz energii słonecznej jako źródła zaopatrzenia w ciepło;
 - b) zakaz stosowania systemów grzewczych, opartych o paliwa stałe nieodnawialne; zakaz nie dotyczy kominków, stanowiących dodatkowe źródło ogrzewania obiektów;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz: gazyfikację zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w oparciu o rozbudowę istniejących gazociągów średniego ciśnienia zlokalizowanych w granicach planu;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie w energię elektryczną zgodnie z przepisami odrębnymi w oparciu o istniejącą lub projektowaną sieć energetyczną napowietrzną i kablową średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych, w tym z możliwością wykorzystania sieci energetycznych zlokalizowanych w granicach planu i jego sąsiedztwie;

- b) możliwość zachowania istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych z dopuszczeniem ich modernizacji i rozbudowy, na warunkach nie powodujących zwiększenia uciążliwości dla otoczenia;
 - c) nakaz przebudowy urządzeń elektroenergetycznych kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych;
- 9) w zakresie systemu telekomunikacyjnego:
- a) możliwość przyłączania nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące i projektowane linie telekomunikacyjne, w tym z możliwością wykorzystania sieci zlokalizowanych w granicach planu i jego sąsiedztwie;
 - b) możliwość sytuowania stacji bazowych i masztów telefonii cyfrowej;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami: nakaz spełnienia warunków zgodnych z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Raszyn.

§ 14.

Zabrania się lokalizowania obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją kubaturowych inwestycji docelowych.

Rozdział III Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 15.

Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: usługi nieuciążliwe, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m²;
 - b) uzupełniające: urządzenia budowlane, wbudowane garaże i budynki gospodarcze, miejsca parkingowe, zieleni urządzona, obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna;
 - c) dopuszczalne: wbudowane lokale mieszkalne na własne potrzeby, drogi wewnętrzne;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - nie mniej niż 1500 m²;
 - b) wysokość - nie więcej niż 16 m;
 - c) liczba kondygnacji – nie więcej niż 4 (w tym poddasze użytkowe);
 - d) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – nie więcej niż 60 %;
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – nie mniej niż 20 %;
 - f) wskaźniki intensywności zabudowy – nie więcej niż 1,8 i nie mniej niż 0,01;
 - g) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego lokalu mieszkalnego wbudowanego w budynek usługowy;
 - h) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów;
 - i) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°;
 - j) lokalizacja zabudowy - ustalenia zgodne z § 6 pkt 1;
 - k) realizacja ogrodzeń – ustalenia zgodne z § 6 pkt 2;
 - l) zasady rozmieszczania urządzeń reklamowych – ustalenia zgodne z § 6 pkt 3;
- 3) następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) w zakresie ochrony zieleni - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 3;
 - b) w zakresie ochrony wód - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 5;
 - c) w zakresie ochrony gleby - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 5;
 - d) w zakresie ochrony przed hałasem - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 7;
- 4) następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- a) dla obszarów trudnych warunków gruntowych - ustalenia zgodne z § 11 pkt 2;
- b) pozostałe ustalenia - zgodne z § 11 pkt 4, 6, 7 i 8;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu – z drogi publicznej klasy dojazdowej 7KD-D;
 - b) wskaźniki parkingowe – ustalenia zgodne z § 9 ust. 2;
- 6) zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną - ustalenia zgodne z § 13;
- 7) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – ustalenia zgodne z § 14.

§ 16.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami **7MN/U**, **8MN/U**, **9MN/U**, **10MN/U** i **11MN/U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej, dla terenów: 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U i 10MN/U – usługi nieuciążliwe, w tym w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m², dla terenu 11MN/U – usługi wyłącznie z zakresu oświaty;
 - b) uzupełniające: urządzenia budowlane, garaże i budynki gospodarcze, miejsca parkingowe, zieleni urządzona, obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna;
 - c) dopuszczalne: drogi wewnętrzne;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy wolno stojącej – nie mniej niż 500 m²;
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy bliźniaczej (jeden segment) – nie mniej niż 400 m²;
 - dla zabudowy usługowej – nie mniej niż 800 m²;
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – nie mniej niż 800 m²;
 - b) wysokość:
 - dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej - nie więcej niż 12,0 m;
 - dla zabudowy gospodarczo-garażowej w przypadku dachów spadzistych - nie więcej niż 6,0 m;
 - dla zabudowy gospodarczo-garażowej w przypadku dachów płaskich - nie więcej niż 4,0 m;
 - c) liczba kondygnacji:
 - dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej – nie więcej niż 3 (w tym poddasze użytkowe);
 - dla zabudowy gospodarczo-garażowej – nie więcej niż 1 kondygnacja;
 - d) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – nie więcej niż 60 %;
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – nie mniej niż 30 %;
 - f) wskaźniki intensywności zabudowy – nie więcej niż 1,8 i nie mniej niż 0,01;
 - g) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów;
 - h) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°;
 - i) lokalizacja zabudowy - ustalenia zgodne z § 6 pkt 1;
 - j) realizacja ogrodzeń – ustalenia zgodne z § 6 pkt 2;
 - k) zasady rozmieszczania urządzeń reklamowych – ustalenia zgodne z § 6 pkt 3;
- 3) następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) w zakresie ochrony zieleni - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 3;
 - b) w zakresie ochrony wód - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 5;
 - c) w zakresie ochrony gleby - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 5;
 - d) w zakresie ochrony przed hałasem - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 7 lit. b);

- 4) następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dla obszarów zdrenowanych i z urządzeniami melioracji szczegółowej - ustalenia zgodne z § 11 pkt 1;
 - b) dla zabudowy istniejącej - ustalenia zgodne z § 11 pkt 5;
 - c) pozostałe ustalenia - zgodne z § 11 pkt 4, 6, 7 i 8;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa komunikacyjna:
 - terenu 7MN/U - z drogi publicznej klasy lokalnej (ul. Raszyńska) - usytuowanej poza granicami planu oraz z ciągów pieszo-jezdnymi: 3KPJ (ul. Ceramiczna) i z ul. Aksamitnej - położonej poza granicami planu;
 - terenu 8MN/U - z dróg publicznych klasy: lokalnej 1KD-L (ul. Raszyńska), w tym częściowo położonej poza granicami planu i dojazdowej 5KD-D oraz z ciągu pieszo-jezdnego 3KPJ (ul. Ceramiczna);
 - terenu 9MN/U - z dróg publicznych klasy: lokalnej 1KD-L (ul. Raszyńska) i dojazdowych 5KD-D i 6KD-D (ul. Rubinowa);
 - terenu 10MN/U - z dróg publicznych klasy: lokalnej 1KD-L (ul. Raszyńska) oraz dojazdowej: 6KD-D (ul. Rubinowa) i 8KD-D;
 - terenu 11MN/U - z ciągu pieszo-jezdnego 3KPJ (ul. Ceramiczna);
 - b) wskaźniki parkingowe - ustalenia zgodne z § 9 ust. 2;
- 6) zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną - ustalenia zgodne z § 13;
- 7) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - ustalenia zgodne z § 14.

§ 17.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **7bMN**, **8MN**, **9MN** i **10MN**, ustala się:


- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej;
 - b) uzupełniające: urządzenia budowlane, garaże i budynki gospodarcze o łącznej powierzchni zabudowy do 100 m², miejsca parkingowe, zieleń urządzone, obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna;
 - c) dopuszczalne: wbudowane lokale usługowe stanowiące nie więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, drogi wewnętrzne;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy wolno stojącej - nie mniej niż 500 m²;
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy bliźniaczej (jeden segment) - nie mniej niż 400 m²;
 - b) wysokość:
 - dla zabudowy mieszkaniowej - nie więcej niż 12,0 m;
 - dla zabudowy gospodarczo-garażowej w przypadku dachów spadzistych - nie więcej niż 6,0 m;
 - dla zabudowy gospodarczo-garażowej w przypadku dachów płaskich - nie więcej niż 4 m;
 - c) liczba kondygnacji:
 - dla zabudowy mieszkaniowej - nie więcej niż 3 (w tym poddasze użytkowe);
 - dla zabudowy gospodarczo-garażowej - nie więcej niż 1 kondygnacja;
 - d) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - nie więcej niż 50 %;
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej - nie mniej niż 40 %;
 - f) wskaźniki intensywności zabudowy - nie więcej niż 1,8 i nie mniej niż 0,01;

- g) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego lub jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej;
- h) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów;
- i) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°;
- j) lokalizacja zabudowy - ustalenia zgodne z § 6 pkt 1;
- k) realizacja ogrodzeń – ustalenia zgodne z § 6 pkt 2;
- l) zasady rozmieszczania urządzeń reklamowych – ustalenia zgodne z § 6 pkt 3;
- 3) następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) w zakresie ochrony Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - ustalenia zgodne z § 7 pkt 1;
 - b) w zakresie ochrony zieleni - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 3;
 - c) w zakresie ochrony wód - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 5;
 - d) w zakresie ochrony gleby - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 5;
 - e) w zakresie ochrony przed hałasem - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 7 lit. a);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: dla obszarów w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego na terenie 10MN - ustalenia zgodne z § 8;
- 5) następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dla obszarów zdrenowanych i z urządzeniami melioracji szczegółowej - ustalenia zgodne z § 11 pkt 1;
 - b) dla obszarów trudnych warunków gruntowych - ustalenia zgodne z § 11 pkt 2;
 - c) dla obszarów w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia - ustalenia zgodne z § 11 pkt 3;
 - d) dla zabudowy istniejącej - ustalenia zgodne z § 11 pkt 5;
 - e) pozostałe ustalenia - zgodne z § 11 pkt 4, 6 i 7;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa komunikacyjna terenów:
 - terenu 7bMN – z drogi publicznej klasy dojazdowej 7KD-D oraz z ciągu pieszo-jezdnego 2bKPJ (ul. Aksamitna);
 - terenu 8MN – z dróg publicznych klasy dojazdowej: 5KD-D i 7KD-D oraz z ciągów pieszo-jezdnych: 2bKPJ (ul. Aksamitna), w tym częściowo położonego poza granicami planu i 3KPJ (ul. Ceramiczna);
 - terenu 9MN – z dróg publicznych klasy dojazdowej: 5KD-D, 6KD-D (ul. Rubinowa) i 7KD-D;
 - terenu 10MN – z dróg publicznych klasy dojazdowej: 6KD-D (ul. Rubinowa), 7KD-D i 8KD-D;
 - b) wskaźniki parkingowe – ustalenia zgodne z § 9 ust. 2;
- 7) zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną - ustalenia zgodne z § 13;
- 8) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – ustalenia zgodne z § 14.

§ 18.

Dla terenu zieleni, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren zieleni;
 - b) uzupełniające: ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, urządzenia rekreacyjne, obiekty małej architektury, wody powierzchniowe, infrastruktura techniczna;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nakaz ochrony terenu zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody;
 - b) zakaz lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem obiektów małej architektury i terenowych urządzeń rekreacyjnych, ciągów pieszych, pieszo-jezdnych i dróg eksploatacyjnych;



- c) dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i ochrony środowiska oraz zbiorników i cieków wodnych;
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu – nie mniej niż 95 %;
 - e) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;
 - f) zakaz lokalizacji ogrodzeń;
- 3) następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
- a) dla obszarów zdrenowanych i z urządzeniami melioracji szczegółowej - ustalenia zgodne z § 11 pkt 1;
 - b) dla obszarów trudnych warunków gruntowych - ustalenia zgodne z § 11 pkt 2;
 - c) dla obszarów w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia - ustalenia zgodne z § 11 pkt 3;
 - d) pozostałe ustalenia - zgodne z § 11 pkt 6 i 7;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej – z drogi publicznej klasy dojazdowej 7KD-D poprzez teren zielni usytuowany poza granicami planu;
- 5) zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną - ustalenia zgodne z § 13;
- 6) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – ustalenia zgodne z § 14.

§ 19.

Dla wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1W**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: wody powierzchniowe – rzeka Raszynka;
 - b) dopuszczalne: obiekty z zakresu urządzeń wodnych, w tym kładki piesze i pieszo – jezdne;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nakaz ochrony terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i przyrody oraz prawa wodnego;
 - b) zakaz lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem obiektów z zakresu urządzeń wodnych w tym kładek pieszych i pieszo – jezdnych;
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 95 %;
 - d) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;
- 3) następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: dla obszarów trudnych warunków gruntowych - ustalenia zgodne z § 11 pkt 2;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej – z drogi publicznej klasy dojazdowej 7KD-D poprzez tereny zieleni, w tym usytuowane poza granicami planu oraz poprzez teren 1ZN;
- 5) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – ustalenia zgodne z § 14.

§ 20.

Dla terenów komunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami **3KD-L, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 2aKPJ, 2bKPJ i 3KPJ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: drogi publiczne klasy lokalnej i dojazdowej oraz publiczne i niepubliczne ciągi pieszo-jezdne, z dopuszczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zielni, wiat przystankowych i małych obiektów handlowych związanych z obsługą pasażerów komunikacji zbiorowej;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji wolnostojących urządzeń reklamowych;

- b) dopuszcza się urządzenia reklamowe na małych obiektach handlowych i wiatkach przystankowych w obrębie ich elewacji o łącznej powierzchni nie większej niż 15 % powierzchni ścian obiektu;
- c) dopuszcza się realizację zieleni – szczególnie szpalerów drzew w miejscach wskazanych na rysunku planu;
- 3) następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) w zakresie ochrony zieleni - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2;
- b) w zakresie ochrony wód - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 5;
- c) w zakresie ochrony gleby - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 5;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: dla obszarów w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego na terenie 8KD-D - ustalenia zgodne z § 8;
- 5) następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
- a) dla obszarów zdrenowanych i z urządzeniami melioracji szczegółowej - ustalenia zgodne z § 11 pkt 1;
- b) dla obszarów w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia - ustalenia zgodne z § 11 pkt 3;
- c) pozostałe ustalenia - zgodne z § 11 pkt 6;
- 6) zasady kształtowania systemu komunikacji - ustalenia zgodne z § 12 pkt. 6;
- 7) następujące zasady realizacji:

Lp.	symbol terenu	USTALENIA:		INFORMACJE:	
		klasa	szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających	nazwa (informacja)	zasady projektowanego zagospodarowania (informacja)
1.	3KD-L	lokalna	od 6,0 m do 6,5 m (w granicach objętych niniejszym planem)	ul. Raszyńska	część drogi istniejącej wraz z projektowanym poszerzeniem; elementy urządzenia: jezdnie i chodniki - w dostosowaniu do elementów zagospodarowania pozostałej części drogi usytuowanej poza granicami planu
2.	5KD-D	dojazdowa	10,0 m	-	droga projektowana; elementy urządzenia: jezdnie, chodniki, szpaler drzew
3.	6KD-D	dojazdowa	10,0 m	ul. Rubinowa	droga istniejąca; elementy urządzenia: jezdnie i chodniki
4.	7KD-D	dojazdowa	12,0 m	-	droga projektowana; elementy urządzenia: jezdnie, chodniki, szpaler drzew
5.	8KD-D	dojazdowa	od 3,0 m do 5,0 m (w granicach objętych niniejszym planem)	-	część drogi projektowanej; elementy urządzenia: jezdnie i chodniki - w dostosowaniu do elementów zagospodarowania pozostałej części drogi usytuowanej poza granicami planu
6.	2aKPJ 2bKPJ	-	6,0 m	ul. Aksamitna	ciąg pieszo-jezdny istniejący oraz jego projektowane narożne ścięcie u zbiegu z ul. Raszyńska
7.	3KPJ	-	6,0 m	ul. Ceramiczna	ciąg pieszo-jezdny istniejący

§ 21.

Ustala się stawki procentowe, służące naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, w wysokości: 30 % dla terenu **U**, 15 % dla terenów **MN/U**, 5 % dla terenów **MN** oraz 1 % dla terenów **ZN**, **KD-L**, **KD-D** i **KPJ**.

§ 22.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

§ 23.

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

PRZEWODNICZĄCY

Rady Gminy

Dariusz Marcinkowski
Dariusz Marcinkowski