

Raszyn, dnia 22 sierpnia 2018 r.

UPP.6727.542.2018.AC

Gmina Raszyn
ul. Szkołna 2A, 05-090 Raszyn
- działająca przez pełnomocnika
p. Beatę Skorupińską, GWK sp. z o.o.
ul. Gąbińska 9/75, 01-703 Warszawa

WYPIS
z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W odpowiedzi na wniosek z dnia 09.08.2018 r., Nr 194.028.2018, na podstawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Al. Krakowskiej - część I” zatwierdzonego Uchwałą Nr LIX/983/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 27 października 2005 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 266, poz. 8712 z dnia 6 grudnia 2005 r., zmienioną Uchwałą Nr II/14/14 Rady Gminy Raszyn z dnia 29 grudnia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 962 z dnia 4 lutego 2015 r.)

informuję,

że działki położone we **wsi Raszyn** (obręb 01) znajdują się na terenie o następującym przeznaczeniu:

- **dz. nr ew. 221, 420, 428, 422/2** na terenie oznaczonym w planie symbolem MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
- **dz. nr ew. 322** na terenie częściowo oznaczonym w planie symbolem MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, częściowo w liniach rozgraniczających drogi lokalnej KL (ul. Reymonta),
- **dz. nr ew. 1236/2** w liniach rozgraniczających drogi głównej KG (Al. Krakowska),
- **dz. nr ew. 642/4** w liniach rozgraniczających drogi lokalnej KL (ul. Pruszkowska),
- **dz. nr ew. 1250** w liniach rozgraniczających drogi dojazdowej wewnętrznej KDw (ul. Polna).

Zgodnie z tekstem ww. Planu:

„(...)”
§ 5

1. Przedmiotem ustaleń planu, odnośnie przeznaczenia terenów, są:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
 - (...)
 - 11) tereny komunikacji ulicznej wraz z klasyfikacją funkcjonalną tych ulic, oznaczone na rysunku planu symbolem **K**;
 - a) główna [KG],
 - (...)
 - c) ulice lokalne [KL],
 - (...)
 - e) ulice dojazdowe wewnętrzne [KDw]
 - (...)

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1, mogą być w całości wykorzystane na cele zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

(...)

Rozdział 1

ZAKRES REGULACJI

§ 8

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Raszyn w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Al. Krakowskiej – część I, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) **przeznaczeniu dopuszczonym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 7) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, pokryty roślinnością oraz wodą powierzchniową na działce budowlanej, z także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub trawniki, na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m².
- 9) (...)
- 10) **obiektach, urządzeniach i funkcjach chronionych** – należy przez to rozumieć usługi oświaty, w szczególności szkoły stopnia podstawowego i przedszkola oraz usługi zdrowia, jak szpitale, przychodnie, żłobki, domy dziecka itp.
- 11) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć wszelkie formy budynków jednorodzinnych, tzn. : budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość;
- 12) (...)
- 13) **pomieszczenia przeznaczone na pobyt stały ludzi** – pomieszczenie, w których przebywanie tych samych osób w ciągu doby trwa dłużej niż 4 godziny;
- 14) **usługach** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innym przeznaczeniu podstawowym niż usługowe i urządzenia służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych. Usługi dzieli się na:
 - a) nieuciążliwe tj. usługi o uciążliwości dla środowiska i otoczenia (pod względem hałasu, zanieczyszczeń powietrza, wody, gleby, drgań) mieszczącej się w granicach działki inwestora;

- b) uciążliwe tj. nie spełniające w/w wymogów lub mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu jest obligatoryjny – poza podstawowymi urządzeniami obsługi inżynierskiej (np. przepompownie, trafostacje, linie nn)
- 15) **budynku użyteczności publicznej** – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony dla administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług, turystyki, sportu, poczty lub telekomunikacji, budynek biurowy lub socjalny.

Rozdział 2

USTALENIA OGÓLNE

STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA

§ 9

W zakresie struktury funkcjonalnej ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów zlokalizowanych wzdłuż Alei Krakowskiej jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej mieszkaniowej i usług [MN/U]
 - 2) zabudowę mieszkaniową jednorodziną [MN] na zachód od ul. Godebskiego wraz z nieuciążliwymi usługami, jako przeznaczenie podstawowe terenu.
- (...)

(...)

§ 10

W zakresie struktury przestrzennej ustala się:

1. Dla nowej zabudowy mieszkaniowej i usług ustala się minimalną wielkość nowo tworzonych działek z tolerancją 5%:
 - 1) Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – obszary [MN] :
 - a) różne formy zabudowy jednorodzinnej;
 - a. dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – min. 900m² dla jednego budynku,
 - b. dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – min. 600m² dla jednego segmentu,
 - c. dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej – min. 400m² dla jednego segmentu przy czym ustala się, iż zabudowa tego typu dopuszczona jest jedynie w zespołach minimum 5 segmentów.
 - b) dopuszcza się funkcję usługową wbudowaną w obiekt podstawowy, o ile nie przekracza ona 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
 - c) plan wyklucza lokalizację drugiego obiektu kubaturowego mieszkalnego na działce, dopuszcza się jedynie obiekty o funkcji gospodarczej lub garażowej
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40 %
 - e) wysokość zabudowy – max. 10m. od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku;
 - 2) Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – obszary [MN/U]:
 - a) funkcja usługowa równorzędna z funkcją mieszkaniową – jednorodziną;
 - b) minimalna wielkość działki:
 - a. dla zabudowy z funkcją usługową – min. 900m²,
 - b. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – ustalenia jak dla terenów [MN] zgodne z §10 ust. 1 pkt. 1 ppkt. a),
 - c) w pasie 80 m. do skraju jezdni Alei Krakowskiej (strefa uciążliwości od drogi) ustala się lokalizację nowych obiektów usługowych,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 %;
 - e) wysokość zabudowy – max. 12m. od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku.

(...)

2. Dopuszcza się adaptację (zgodnie z ustaleniami planu) działek mniejszych, których podział został dokonany przed uprawomocnieniem niniejszego planu.

II. OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

§ 11

W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, architektury i urbanistyki ustala się:

1. Utrzymanie naturalnych walorów obszaru poprzez zachowanie istniejącej zieleni wysokiej (zwłaszcza grup zadrzewień) oraz systemu cieków wodnych.
2. Ograniczenie wysokości zabudowy:
 - 1) Dla terenów położonych:
 - a) wzdłuż Alei Krakowskiej [MN/U]
 - b) (...)
 - c) (...)
 - d) (...)
 - max. 12m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku (z wyłączeniem budynku kościoła)
- 2) (...)
- 3) dla pozostałych terenów - max. 10m. od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku
- 4) akcenty architektoniczno – wysokościowe – max. 15 m. od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku.
3. Likwidację prowizorycznej zabudowy oraz sukcesywne usuwanie szklarni i namiotów foliowych.
4. Dla nowych inwestycji, w zakresie architektury ustala się:
 - 1) dla obiektów mieszkaniowych zakaz stosowania elewacji szklanych oraz sidingu, jaskrawych kolorów elewacji
 - 2) dla pozostałych obiektów zakaz stosowania sidingu.
 - 3) Na elewacjach obiektów mieszkaniowych należy stosować:
 - a) tynki w jasnych odcieniach, kolorach pastelowych t.j.: jasnej żółci, jasno szarego, beżu, bieli, etc.;
 - b) cegłę;
 - c) elewacyjne płyty kamienne;
 - 4) Kształt dachów należy dostosować do dachów obiektów już istniejących, zaś w terenach dotychczas nie zainwestowanych ustala się stosowanie dachów wielospadowych;
 - 5) W zakresie ogrodzeń ustala się:
 - a) ogrodzenia należy stosować na podmurówkach o wysokości max. 60cm
 - b) ażur w elementach ogrodzeniowych powinien wynosić min. 50%
 - c) wysokość ogrodzenia – max. 1,8 m od poziomu terenu.

(...)

III. OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

§ 13

W zakresie ochrony środowiska:

- 1) (...)
- 2) (...)
- 3) Ustala się objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz docelowo odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu.

- 4) Ustala się obowiązek udokumentowania przed oddaniem obiektów do użytkowania przyszłego wywozu odpadów stałych i płynnych.
- 5) Ustala się obowiązek segregacji odpadów na własnej działce.
- 6) Ustala się obowiązek odwodnienia do kanalizacji deszczowej, pokrytych nieprzepuszczalnymi nawierzchniami terenów usługowych i komunikacyjnych
- 7) Odwodnienie terenów mieszkaniowych odbywać się będzie powierzchniowo do rowów lub do gruntu z wykorzystaniem retencji.
- 8) Plan postuluje stopniową eliminację z terenów zabudowy mieszkaniowej instalacji o zwiększonym stopniu uciążliwości (warsztaty, hurtownie).
- 9) Zagospodarowanie terenów (...), [MN/U], (...) nie może powodować zanieczyszczenia wód otwartych, wód gruntowych oraz gruntów na własnych działkach i terenach sąsiednich.
- 10) Dla terenów przeznaczonych pod działalność usługową i produkcyjną – oddziaływanie akustyczne lokalizowanych obiektów powinno zamykać się w granicach tych obszarów i nie przekraczać obowiązujących standardów.
- 11) Zakazuje się lokalizacji instalacji powodujących emisję substancji i energii do środowiska przekraczających ustalone standardy, a także urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych.
- 12) Plan postuluje prowadzenie uzbrojenia terenu w płytkich wykopach, nie naruszając stosunków wodnych.
- 13) Ustala się zachowanie istniejącej zieleni tj. zieleni nadwodnej, osiedlowej, zieleni towarzyszącej zabudowie.
- 14) Ustala się zachowanie i ochronę istniejących wartościowych pojedynczych drzew wskazanych na rysunku planu; strefa ochronna dla pomnika przyrody – 15m.
- 15) Plan nakazuje zachowanie i ochronę wód powierzchniowych.

(...)

§15

W zakresie ograniczeń dla zabudowy i zainwestowania

1. Ustala się na każdej działce inwestycyjnej minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej :
 - 1) Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [MN] – wymóg zachowania min. 40% powierzchni biologicznie czynnej;
 - 2) Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [MN/U] – wymóg zachowania min. 30% powierzchni biologicznie czynnej;

(...)
2. Ustala się lokalne ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu.
3. Ustala się obowiązek informowania o występowaniu lokalnych ograniczeń.
4. (...)
5. Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30.07.2001 r opublikowane w Dz.U. z 2001r.,Nr 97, poz. 1055.
6. (...)
7. Ustala się, że w przypadku zmiany odpowiednich przepisów prawa i norm zasięg terenów o ograniczonym użytkowaniu ulega zmianie zgodnie ze zmianą tych przepisów prawa i norm, a powyższe zmiany nie powodują konieczności zmiany niniejszego planu.
8. Na terenach położonych wzdłuż Alei Krakowskiej, w pasie o szerokości 80m og krawędzi jezdni (...) ustala się zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej, zaś w stosunku do obiektów mieszkaniowych już istniejących ustala się stosowanie zabezpieczeń akustycznych oraz dopuszcza remont, nadbudowę i rozbudowę.

9. Dla terenów położonych wzdłuż dróg: głównej [KG] oraz zbiorczych [KZ], w granicach uciążliwości od tych tras, plan odpowiednio ustala i postuluje stosowanie zabezpieczeń akustycznych dla obiektów posiadających pomieszczenia przeznaczone na pobyt stały ludzi, poprzez np. stosowanie okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej, lokalizowanie na własnej działce szpaleru wysokiej zieleni izolacyjnej.
10. Plan wskazuje obszar ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. F. Chopina na Okęciu, zgodnie z Rozporządzeniem Nr 93 Wojewody Mazowieckiego z 30 września 2005r., w granicach którego:
 - 1) zabrania się:
 - a) przeznaczania nowych terenów pod szpitale, domy opieki społecznej oraz zabudowę związaną ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży
 - b) przeznaczania budynków w całości lub w części na szpitale i domy opieki,
 - c) budowy nowych szpitali, domów opieki, zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży
 - 2) wprowadza się następujące wymagania techniczne dotyczące budynków podlegających ochronie akustycznej:
 - a) w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić izolacyjność przegród zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów, stropodachów – zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych
 - b) w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach poprzez zwiększenie izolacyjności przegród zewnętrznych – ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów, stropodachów – zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi ochrony przed hałasem pomieszczeń w budynkach
 - 3) W przypadku, gdy w obszarze ograniczonego użytkowania znalazła się tylko część istniejącego obiektu podlegającego ochronie akustycznej, przepisy dotyczące obszaru ograniczonego użytkowania stosuje się do całego budynku.
 - 4) Wypłata odszkodowania oraz wykup nieruchomości położonych w obszarze ograniczonego użytkowania następuje w trybie i na zasadach określonych w art. 136 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.
11. Zakazuje się (w odległości do 5km od granicy lotniska) lokalizacji obiektów, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków oraz zakazuje się prowadzenia na tych terenach hodowli ptaków, które mogą stanowić zagrożenie dla ruchu lotniczego
12. Uciążliwość hałasu lotniczego w różnym stopniu występować może praktycznie na całym terenie objętym planem, zatem na etapie projektowania zabudowy każdorazowo powinny być rozpatrywane indywidualne warunki akustyczne występujące w określonej lokalizacji i odpowiednio do nich stosowane rozwiązania w zakresie izolacyjności akustycznej przegród budowlanych.
13. (...)
14. Przy szczegółowym opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić postanowienia właściwych norm i przepisów w zakresie, m.in.:
 - 1) Projektowania zabudowy zgodnie z „Warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie” (Dz.U.z 2002r. nr 75, poz. 690, ze zm.)
 - 2) zakresie zaopatrzenia wodnego na cele przeciwpożarowe z ewentualnym uwzględnieniem hydrantów naziemnych (Dz.U.z 1999r. nr 7, poz. 64)
 - 3) zaprojektowanie dróg pożarowych umożliwiających dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej (Dz.U. z 1999r.nr 7, poz. 64)

§16

W zakresie warunków gruntowych i ochrony powierzchni ziemi

- 1) (...)
- 2) Na pozostałych terenach plan nakazuje wykonanie ekspertyzy geologicznej;
- 3) Plan nakazuje kształtowanie powierzchni terenu na działkach w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny;
- 4) Zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu.

(...)

IV. ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ OBSZARU

§18

W zakresie urządzeń inżynierskich w obszarze planu ustala się następujące zasady realizacji planu:

- 1) utrzymanie w nowo projektowanych ulicach rezerwy geodezyjnej zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozbiorczego, gazociągu rozbiorczego, sieci elektroenergetycznych Sn i nn (kablowych lub napowietrznych), kanalizacji telefonicznej – poza jezdniami, oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej – pod jezdniami, realizacja możliwa po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi
- 2) pełne uzbrojenie inżynierskie działek budowlanych w zakresie podanym w §18 ust.1.

§19

W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zasilanej z wodociągu „Raszyn”,
- 2) rozbudowę ujęcia czwartorzędowego w Raszynie i urządzeń stacyjnych wodociągu „Raszyn” do wielkości ponad 120m³/h,
- 3) zwiększenie poboru wody ponad 120m³/h jest możliwe, ale wymagać będzie uzyskania nowej decyzji zasobowej;
- 4) (...)
- 5) zasadę indywidualnego pomiaru i opłaty za zużyta wodę w oparciu o rzeczywiste zużycie (mierzone wodomierzem).

§20

W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych plan ustala:

- 1) rozdzielić i ograniczony w 1 etapie jedynie do kanalizacji sanitarnej system skanalizowania obszaru planu,
- 2) odbiornikiem ścieków z obszarów mieszkalnictwa planu projektowany układ kanalizacji grawitacyjno-pompowej opartej o istniejący kanał w ul. Godebskiego i zakończonej istniejącą oczyszczalnią ścieków w Falentach, rozbudowę oczyszczalni w Falentach do osiągnięcia przepustowości co najmniej 4600m³/d,
- 3) (...)
- 4) (...)
- 5) dopuszczenie stosowania kanalizacji indywidualnych (szczelne zbiorniki bezodpływowe) do czasu realizacji kanalizacji publicznej z obowiązkiem przyłączenia po realizacji sieci,
- 6) zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni, ze względu na wysoki poziom wód gruntowych i brak odbiornika
- 7) zasadę że, co najwyżej do czasu realizacji kanalizacji, wody opadowe w obszarze planu odprowadzane będą powierzchniowo z wykorzystaniem retencji terenowej i podziemnej,
- 8) zaleca się retencjonowanie wód opadowych
- 9) zakaz odprowadzania do kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych i wód melioracyjnych,

- 10) w zakresie odprowadzania wód opadowych należy uzyskać zgody właściwych organów zgodnie z przepisami szczególnymi, na etapie projektu zagospodarowania działki,
- 11)(...)

§21

W zakresie ciepłownictwa ustala się:

- 1) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o źródła lokalne oparte głównie o gaz ziemny bez wprowadzania systemu zdalczynnego,
- 2) dopuszczenie stosowania do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych, takich jak paliwa stałe, olej lekki, gaz płynny, energia elektryczna,
- 3) (...)

§22

W zakresie gazyfikacji przewodowej ustala się:

- 1) zasadę gazyfikacji gazem średnioprężnym doprowadzonym ze stacji gazowych w Sękocinie i w Regulach przy spełnieniu kryteriów ekonomicznych związanych z dostawą gazu,
- 2) pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy dla wszystkich odbiorców zarówno na cele bytowo-gospodarcze jak i cele grzewcze,
- 3) przebieg linii ogrodzeń w odległości min. 0,5m od projektowanych gazociągów,
- 4) umiejscowienie szafek gazowych w linii ogrodzeń i otwieranych na zewnątrz od strony ulicy,
- 5) (...)
- 6) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30.07.2001 r opublikowane w Dz.U. z 2001r.,Nr 97, poz. 1055.
- 7) na terenie planu przebiega istniejący gazociąg średniego ciśnienia 300mm, od którego obowiązują tzw. odległości podstawowe od budynków i innych obiektów terenowych:
 - a) lokalizację inwestycji na działkach przyległych do gazociągu wraz ze strefą należy uzgadniać z Przedsiębiorstwem Gazowniczym będącym właścicielem sieci gazowej
 - b) ustala się odległość bezpieczną w/w gazociągu od obrysu budynku –1,5m
 - c) odległość ta może zostać zmniejszona w uzgodnieniu z Przedsiębiorstwem Gazowniczym będącym właścicielem sieci gazowej.

§23

W zakresie elektroenergetyki ustala się:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z krajowego systemu za pośrednictwem istn. RPZ 110/15kV „Sękocin Nowy”, proj. RPZ 110/15kV „Wypędy” i najbliższej rozdzielni 15kV,
- 2) pełne pokrycie zapotrzebowania mocy elektrycznej,
- 3) prowadzenie budowy i rozbudowy sieci oraz urządzeń elektroenergetycznych w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny,
- 4) zasilenie poszczególnych odbiorców w energię elektryczną po zrealizowaniu odpowiedniej infrastruktury energetycznej wykonanej w oparciu o warunki przyłączenia (wydane na wniosek właścicieli poszczególnych działek) oraz plan rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na energię elektryczną, uzgodniony z Prezesem Urzędu Regulacji Energetyki.
- 5) (...)

§24

W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne z istniejącej centrali telefonicznej “CA Raszyn” lub innej należącej do alternatywnego operatora,
- 2) napowietrzne rozprawdzenie linii abonenckich,
- 3) dopuszczenie do świadczenia usług telefonii stacjonarnej innych niż TP S.A. operatorów,

4) (...)

§25

W zakresie gospodarki odpadami stałymi ustala się:

- 1) zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu system zbierania i ewakuacji odpadów stałych o charakterze komunalnym,
- 2) zabezpieczenie na terenie każdej posesji możliwości postawienia oznaczonych pojemników dla zbiórki odpadów zgodnie z Rozporządzeniem o utrzymaniu gmin w czystości,
- 3) zasady utrzymania porządku i czystości oraz program gospodarki odpadami stałymi regulują obowiązujące przepisy gminne.

V. OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA

§ 26

1. Układ drogowo-uliczny na terenach objętych planem stanowią: ulica główna [KG], ulica zbiorcza [KZ], ulice lokalne [KL], ulice dojazdowe [KD] i ciąg [KPJ] będące drogami publicznymi, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, których przebieg jest określony ściśle, a podana szerokość w liniach rozgraniczających minimalna oraz ciągi spacerowo – rowerowe zaznaczone na rysunku planu.
2. Układ ten wspomagają wewnętrzne ulice dojazdowe [KDw]
3. Wyklucza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów inwestycyjnych przyległych do drogi głównej oraz drogi zbiorczej bezpośrednio z tychże dróg.
4. Obsługa terenów położonych wzdłuż Alei Krakowskiej może się odbywać jedynie poprzez jezdnię serwisową, wskazaną na rysunku planu.
5. Dopuszczone wyjątki od w/w ustaleń muszą być każdorazowo uzgadniane z właściwym zarządcą drogi.

§ 27

1. Dla drogi głównej [KG] dopuszcza się wyłącznie skrzyżowania wyznaczone na rysunku planu.
2. Parametry linii rozgraniczających dróg [KG], (...) i [KL] są dostosowane do prowadzenia komunikacji publicznej.
3. Ustala się obsadzenie wybranych dróg publicznych szpalerami zieleni wysokiej, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Plan postuluje obsadzenie pozostałych dróg szpalerami zieleni wysokiej, w tym również na działkach inwestorskich.

§ 28

1. Ustala się przebieg i szerokości poszczególnych ulic wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określonymi ściśle:
 - 1) ulica główna [KG] – Aleja Krakowska: – szerokość od osi do zachodniej linii rozgraniczającej zmienna 20m – 34m (z lokalnymi przewężeniami) – zgodnie z rysunkiem planu; w liniach rozgraniczających Alei Krakowskiej zawarto jezdnię serwisową.
 - 2) ulica zbiorcza [KZ] – ul. Gałczyńskiego i jej przedłużenie – szerokość w liniach rozgraniczających min. 20 m, zgodnie z domiarem na rysunku planu
 - 3) ulica zbiorcza [KZ] – ciąg drogowy ulicy Sportowej i ul. Trakt Grocholiński – szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 16 - 32m., zgodnie z domiarem na rysunku planu,
 - 4) ulica lokalna [KL] – ul. Zacisze – szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 16 -18m, zgodnie z domiarem na rysunku planu,
 - 5) ulica lokalna [KL] – ul. Pruszkowska :

- a) od Al. Krakowskiej do ul. Godebskiego – szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m. (zgodnie ze stanem istniejącym)
- b) od ul. Godebskiego do rowu – min. 12 m (zgodnie ze stanem istniejącym)
- 6) ulica lokalna [KL] – ul. Słowikowskiego :
 - a) od Al. Krakowskiej do ul. Godebskiego – min. 9m (zgodnie ze stanem istniejącym)
 - b) od ul. Godebskiego do ul. Reymonta – szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 10 -12m, zgodnie z pomiarem na rysunku planu, z lokalnymi przewężeniami do 8 m (ze względu na istniejące uwarunkowania)
- 7) ulice lokalne – [KL], szerokość w liniach rozgraniczających min. 12m lub zgodnie z pomiarem na rysunku planu,
- 8) ulice dojazdowe – [KD], szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m. lub zgodnie z pomiarem na rysunku planu
- 9) ciąg pieszo – jezdny [KPJ] – szerokość w liniach rozgraniczających – min. 8m, zgodnie z pomiarem na rysunku planu
- 2. Ustala się przebieg i szerokości poszczególnych ulic dojazdowych [KDw] zgodnie z rysunkiem planu.

§ 29

1. Ustala się następujące zasady parkowania dla obszaru objętego planem: potrzeby parkingowe inwestorzy pokrywają na terenach własnych.
2. Dla nowych inwestycji ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
 - a) dla usług – 3 stanowiska na 100m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 stanowiska dla lokalu usługowego,
 - b) (...)
 - c) dla mieszkalnictwa jednorodzinnego – 2 stanowiska na lokal mieszkalny,
 - d) (...)
3. (...). Dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych wzdłuż ulic lokalnych i dojazdowych, jeżeli w liniach rozgraniczających mają co najmniej 12m.

VI. USTALENIA PRZEJŚCIOWE

§ 30

1. W odniesieniu do obiektów istniejących wykraczających na rysunku planu poza linie rozgraniczające dróg, które nie powodują zagrożeń i utrudnień w ruchu drogowym oraz nie zakłócają wykonywania zadań zarządu drogi, mogą pozostać w dotychczasowym stanie. Wykonanie przebudowy lub kapitalnego remontu tychże obiektów wymaga zgody zarządcy drogi.
2. W odniesieniu do części obiektów istniejących, które wykraczają na rysunku planu poza linie zabudowy, wprowadza się zakaz rozbudowy i modernizacji w kierunku kolizji z liniami zabudowy, dopuszcza się wyłącznie ich remonty oraz nadbudowy.
3. Do czasu realizacji przeznaczenia docelowego określonego w planie, dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania terenu bez prawa rozbudowy, nadbudowy i modernizacji istniejących obiektów z wyłączeniem budynków mieszkalnych położonych wzdłuż Alei Krakowskiej w pasie o szerokości 80m od krawędzi jezdni (...).
4. Do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej i podłączenia jej do oczyszczalni, wskazane jest gromadzenie ścieków sanitarnych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i wywozu taborem asenizacyjnym.
5. W przypadku wysokiego lustra wody postuluje się ograniczanie podpiwniczenia budynków. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się nadsypania gruntu.

6. Plan dopuszcza wtórne podziały działek pod warunkiem zapewnienia odpowiednich dojazdów lub służebności przejazdów oraz przedstawienia przez inwestora koncepcji obsługi komunikacyjnej uzgodnionej z Wójtem Gminy Raszyn oraz z właściwym zarządcą drogi.

Rozdział 3

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

I. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH

(...)

§ 31

W odniesieniu do obszarów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem [MN], ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) Wszelkie formy zabudowy jednorodzinnej (zabudowa jednorodzinna wolno stojąca, zabudowa bliźniacza, zabudowa szeregowa) jako przeznaczenie podstawowe.
- 2) Nieuciążliwe drobne usługi bytowe stopnia podstawowego podnoszące atrakcyjność terenu, wbudowane w obiekt podstawowy, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, jako przeznaczenie dopuszczone.
- 3) Warunkiem dopuszczenia usług jest ich nie większy niż 30% udziału w powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.
- 4) Plan dopuszcza lokalizację na działce obiektu o funkcji gospodarczej lub garażowej.

2. Sposób i zasady zagospodarowania:

1) Dla nowej zabudowy ustala się w zakresie:

- a) struktury przestrzennej – zgodnie z ustaleniami § 10,
- b) wyrazu architektonicznego - zgodnie z ustaleniami § 11,
- c) stref uciążliwości i wynikających ograniczeń w zagospodarowaniu terenu - zgodnie z ustaleniami § 15,
- d) parkowania - zgodnie z ustaleniami § 29.

(...)

6) Nieprzekraczalne linie zabudowy (zgodnie z rysunkiem planu):

- a) (...)
- b) min 5m od linii rozgraniczających ulic lokalnych [KL] (...)
- c) (...)

7) Warunkiem lokalizacji usług jest: zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce.

8) (...)

§ 32

W odniesieniu do obszarów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem [MN/U], ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa jednorodzinna wolno stojąca jako przeznaczenie podstawowe
- 2) usługi nieuciążliwe i handel, jako przeznaczenie podstawowe
- 3) w pasie bezpośrednio przylegającym do Alei Krakowskiej ustala się lokalizację usług przyulicznych
- 4) na działkach położonych wzdłuż Alei Krakowskiej, w pasie o szerokości 80m od krawędzi jezdni, w stosunku do obiektów mieszkaniowych już istniejących, ustala się stosowanie zabezpieczeń akustycznych oraz dopuszcza remont, nadbudowę i rozbudowę.

2. Sposób i zasady zagospodarowania:

1) Dla nowej zabudowy ustala się w zakresie:

- a) struktury przestrzennej – zgodnie z ustaleniami § 10
 - b) wyrazu architektonicznego - zgodnie z ustaleniami § 11
 - c) stref uciążliwości i wynikających ograniczeń w zagospodarowaniu terenu - zgodnie z ustaleniami § 15; przez teren MN/U przylegający do północnej granicy planu przebiega gazociąg średniego ciśnienia gsc 300, od którego należy stosować strefę bezpieczeństwa po 1,5m w każdą stronę od linii gazociągu,
 - d) parkowania - zgodnie z ustaleniami § 29
- (...)
- 5) Nieprzekraczalne linie zabudowy (zgodnie z rysunkiem planu):
- a) wzdłuż drogi głównej [KG] – Alei Krakowskiej:
 - a. dla zabudowy mieszkaniowej – 80m od skraju jezdni;
 - b. dla pozostałych obiektów – zgodnie z rysunkiem planu;
- (...)
- c) min 5m od linii rozgraniczających ulic lokalnych [KL] i ulic dojazdowych [KD].
 - d) min. 4m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych [KDw] lub zgodnie z istniejącą pierzeją
- 6) Warunkiem lokalizacji usług jest: zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce.
- 7) (...)

(...)

§ 42

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 43

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

§ 44

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

W załączeniu:

wrys w skali 1:2000

Z up. Wójta
ZASTĘPCA WÓJTA
Mu
mgr Michał Kucharski

UPP a/a