

Uchwała Nr XXXVI/623/04
Rady Gminy Raszyn
z dnia 21 października 2004 r

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Sękocin Stary, Sękocin Nowy, Janki, Falenty, wsi Wypędy, Puchały w dwóch etapach -Etap I (wieś Wypędy)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz uchwałami Rady Gminy Raszyn:

Uchwałą Nr 108/XXIII/00 Rady Gminy Raszyn z dnia 30 marca 2000r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Sękocin Stary, Sękocin Nowy, Janki, Falenty (obręb ZDMUiZ Falenty) wsi Wypędy i Puchały,

Uchwałą Nr XXXV/570/04 Rady Gminy Raszyn z dnia 7 października 2004 r. w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Sękocin Stary, Sękocin Nowy, Janki, Falenty, wsi Wypędy, Puchały w dwóch etapach Rada Gminy Raszyn uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Sękocin Stary, Sękocin Nowy, Janki, Falenty, wsi Wypędy, Puchały w dwóch etapach -Etap I (wieś Wypędy) zwany dalej w treści uchwały planem obejmującym obszar wyznaczony następującymi granicami:

- 1) od zachodu i północy z gminą Michałowice;
- 2) od wschodu granicą ze wsią Puchały i Janki;
- 3) od południa granicą ze wsią Janki;

z wyłączeniem terenu obejmującego część projektowanego węzła komunikacyjnego przy ul. Sokołowskiej (działki nr ew. 96/2, 96/3, 96/4, 96/5, 96/6, 107/4, 161/3).

§ 2.

1. Celem regulacji zawartych w planie jest:

- 1) ochrona ponadlokalnych i lokalnych interesów publicznych dotyczących: środowiska przyrodniczego i kulturowego, komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 2) rozwój zabudowy mieszkaniowej i działalności gospodarczej o wielofunkcyjnym przeznaczeniu przy jednoczesnej minimalizacji konfliktów wynikających z różnego przeznaczenia i różnych zasad zagospodarowania.

§ 3.

Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

PRZEWODNICZĄCY RADY

2

mgr inż. Dariusz Książek

§ 4.

Granice planu są wyznaczone na rysunku planu w skali 1: 2000 stanowiącym integralną część planu w formie załącznika do uchwały.

§ 5.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń graficznych zastosowanych w legendzie.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obowiązywania ustaleń planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) funkcje terenów przy użyciu oznaczeń literowych,
 - 4) granice obszarów chronionych,
 - 5) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania,
 - 6) zasięg stref lokalnych ograniczeń dla zabudowy i zainwestowania,
 - 7) oznaczenia miejsc sytuowania obiektów i urządzeń,
 - 8) oznaczenia przebiegu infrastruktury technicznej.
3. Linie rozgraniczające dróg i ulic mogą być korygowane (przesuwane) w projektach technicznych, przy podziałach lub przekształceniach geodezyjnych w dostosowaniu do rozwiązań przyjętych w dalszych fazach projektowych bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem zachowania niezmięnionej w stosunku do ustalonej w planie szerokości w tych liniach.
4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 6.

Ileokroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 3) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Raszyn w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Sękocin Stary, Sękocin Nowy, Janki, Falenty, wsi Wypędy, Puchały w dwóch etapach -Etap I (wieś Wypędy), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 5) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu granicą obowiązywania ustaleń planu;
- 6) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną literami i cyframi;
- 7) **Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – W. O. CH. K.** – należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów szczególnych aktualnie. rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa



warszawskiego (Dz. Urz. Woj. Warsz. Nr 43 poz. 149 z 16 września 1997r.) ze zmianami z 2000 r. rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego nr 117 z dnia 3 sierpnia 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 93 poz. 911 z dnia 18 sierpnia 2000 r.) ze zmianami z 2001 r. rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego nr 218 (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 161 poz. 2363 z dnia 4 sierpnia 2001 r.) w odniesieniu do opisu granic;

- 8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć, zapis § 1 pkt. 1 załącznika nr 2 do rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. ze zm. tj. część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojsć pieszych, pokrytą trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne, powierzchniowe uprawy rolne. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych;
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej dla działek poza obszarem chronionego krajobrazu** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej nie zabudowaną i nie utwardzoną, nie stanowiącą nieprzepuszczalnych nawierzchni dojazdów i dojsć pieszych, pokrytą lub możliwą do zagospodarowania trwałą roślinnością, na gruncie rodzimym, powierzchnię użytkowaną rolniczo, trawiaste nawierzchnie urządzeń sportowych, powierzchni wodne, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki i kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;
- 10) **usługach towarzyszących** - należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspakajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi; usługi bytowe tj. fryzjer, szewc, krawiec itp., handel detaliczny, nauka, zdrowie, kultura, sport, oświata, gastronomia, administracja, turystyka, wypoczynek;
- 11) **usługach** - należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności nieprodukcyjnej, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska (zagrożenia i uciążliwości) poza terenem do którego prowadzący usługi lub instalację posiada tytuł prawny. Pod pojęciem zagrożenia i uciążliwości rozumie się hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie gruntu i wód, zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji, powodzie i zalewanie wodami opadowymi;
- 12) **maksymalnej liczbie kondygnacji lub maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć:
 - a) nieprzekraczalną ilość użytkowych naziemnych kondygnacji budynku,
 - b) maksymalną wysokość obiektu liczoną od poziomu ±0,00 do najwyższego punktu dachu (kalenicy) lub najwyższego punktu ściany (przy dachach płaskich);
- 13) **zaleceniach** - należy przez to rozumieć ustalenia planu mające charakter postulatu do rozważenia przy projektowaniu;
- 14) **drogach wewnętrznych KDw**- należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję (nie zaliczonej do kategorii dróg publicznych) drogi wewnętrznej dla pozostałych działek do niej przylegających;
- 15) **zespole zabudowy** - należy przez to rozumieć część osiedla mieszkaniowego, zespołu usługowego, obiektu usługowo - produkcyjnego firmy: realizowaną jako jedno

zadanie inwestycyjne, jedno dzieło architektoniczne lub grupę podobnie zabudowanych działek.

§ 7.

Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym przeznaczonych do realizacji celów publicznych;
- 2) linii rozgraniczających drogi i ulice wraz z urządzeniami pomocniczymi;
- 3) warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu w tym: linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy, tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów;
- 4) zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane;
- 5) warunków zagospodarowania terenów wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- 6) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
- 7) zasad obsługi w zakresie komunikacji.

§ 8.

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzji administracyjnej należy określać zgodnie z ustaleniami zawartymi w uchwale oraz z zastosowaniem odpowiednich przepisów odrębnych.
2. Ustalenia dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednio z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru objętego planem.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

1. Przeznaczenie terenów

§ 9.

1. W planie wyodrębnia się następujące rodzaje przeznaczenia terenu:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej-oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
 - 2) tereny zabudowy usługowo produkcyjnej-oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**;
 - 3) tereny zabudowy usługowo produkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną-oznaczone na rysunku planu symbolem **UP/MN**;
 - 4) tereny zabudowy usługowo produkcyjnej i usług w zieleni-oznaczone na rysunku planu symbolem **UP/U/Z**;
 - 5) tereny zieleni naturalnej oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN**;
 - 6) tereny usług w zieleni oznaczone na rysunku planu symbolem **U/Z**;
 - 7) tereny usług technicznych oznaczone na rysunku planu symbolem **UT**;
 - 8) tereny oczyszczalni ścieków ze stacją energetyczną i terenem usług technicznych. oznaczone na rysunku planu symbolem **NOs/EE/UT**;

- 9) tereny komunikacji przeznaczone pod drogi, ulice i place wraz z urządzeniami pomocniczymi i odwodnieniem, (komunikacja kołowa, rowerowa i piesza) i lokalizację infrastruktury technicznej - określone dalej jako tereny **K** z indeksem literowym odpowiadającym klasyfikacji funkcjonalnej:

KS	drogi ekspresowe z „węzłem drogowym Sokołowska” - KSw
KZ	drogi zbiorcze,
KL	drogi lokalne,
KD	drogi dojazdowe,
KDw	drogi wewnętrzne (dojazdy- pieszo-jezdne),
KDs	drogi serwisowe, ścieżki rowerowe oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem.

2. Na terenach objętych planem, dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej takie: jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, urządzenia gazowe. na podstawie opracowań technicznych i bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby ich oddziaływanie na środowisko nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego lokujący obiekty posiada tytuł prawny.
3. Plan wyznacza tereny przeznaczone na cele publiczne:
- 1) drogi i ulice (jezdnie komunikacji kołowej, przestrzenie komunikacji pieszej, ścieżki rowerowe, parkingi);
 - 2) zielen przyuliczną;
 - 3) tereny pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (oczyszczalnia ścieków NOs, stacje energetyczne EE110/15kV i 15/0.4 kV).

2. Obszary i obiekty chronione

§ 10.

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu W.O.CH.K. (granice wyznaczone są na rysunku planu specjalnym symbolem), w zasięgu, którego obowiązują odpowiednio ustalenia rozporządzenia Wojewody Warszawskiego w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu, o którym mowa w § 6 pkt 7.

§ 11.

Tereny zmeliorowane zaznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem, dla których plan ustala:

- 1) zachowanie wskazanych na rysunku planu odcinków rowów melioracyjnych podstawowych jako rowów otwartych, zachowanie ich funkcji i sprawności funkcjonowania oraz zakaz zasypywania i samowolnych ich przeróbek, dopuszczając zmianę ich przebiegu (przesunięcie) na granice działek;
- 2) w miejscu krzyżowania się rowów melioracyjnych z drogami obowiązuje wymóg zachowania ciągłości rowu tj. budowy pod drogą kanału łączącego poszczególne jego odcinki;
- 3) plan ustala przebudowę (modernizację) lub likwidację drenażu rolniczego w sposób zgodny z przepisami odrębnymi i przy zachowaniu wymogu lokalizowania zabudowy i zagospodarowania terenu poszczególnych działek zapewniającego dostęp do tych urządzeń i ich konserwacji;
- 4) projektowanie i przebudowa układu melioracyjnego wymaga uzyskania niezbędnych opinii i zgód kompetentnych władz (obecnie Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych).

§ 12.

Tereny stanowiące przedmiot ochrony Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Stanowisko archeologiczne o numerze ewidencyjnym 58-65/45 dla którego plan ustala:

- 1) obowiązek uzgadniania przez organa samorządowe z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków do decyzji pozwolenia na budowę i decyzji o podziale nieruchomości wszelkich zmian w użytkowaniu terenu oraz planowanych inwestycji (kubaturowych, komunikacyjnych, infrastruktury technicznej, realizacji ogrodzeń działek oraz prowadzenia robót ziemnych, naruszających strukturę gruntu poniżej warstwy ornej – tj. głębiej niż 30 cm poniżej istniejącego poziomu gruntu);
- 2) na obszarze stanowiska archeologicznego – niezabudowanego, użytkowanego rolniczo na dzień uchwalenia planu – warunkiem zmiany użytkowania terenu jest przeprowadzenie (na koszt inwestora lub właściciela nieruchomości) archeologicznych badań wykopaliskowych – wyprzedzających planowane zagospodarowanie terenu;
- 3) na obszarze stanowiska archeologicznego, zainwestowanego lub zabudowanego częściowo na dzień uchwalenia planu – realizację planowanych i uzgodnionych inwestycji uzależnia się od przeprowadzenia (na koszt inwestora lub właściciela nieruchomości) archeologicznych badań wykopaliskowych wyprzedzających zamierzone działania inwestycyjne lub zapewnienie stałego nadzoru archeologicznego przy robotach ziemnych, z rygorem zmiany nadzoru w badania wykopaliskowe, w przypadku ujawnienia w wykopach budowlanych obiektów archeologicznych;
- 4) na obszarze stanowiska archeologicznego warunkiem wydzielenia działki pod drogę (pod poszerzenie drogi) i dopuszczenia do korzystania z tej drogi jest przeprowadzenie (na koszt wnioskodawcy-tj. właściciela, użytkownika, inwestora), archeologicznych badań wykopaliskowych wyprzedzających korzystanie z wydzielonej drogi;
- 5) przy planowaniu działań inwestycyjnych należy uwzględnić sezonowy charakter prac archeologicznych, dla przeprowadzenia których najdogodniejszym okresem jest czas od maja do września;
- 6) w uzgodnieniach z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków należy powoływać się na numer ewidencyjny stanowiska oznaczony na rysunku planu.

§ 13.

1. Dla obszaru złóż kopalin wyznaczonego na rysunku planu specjalnym symbolem, plan ustala:
 - 1) informowanie o występujących złóżach;
 - 2) eksploatacja kopalin w terenie W.O.CH.K. zgodnie z załącznikiem nr 2 do rozporządzenia Nr 117 Wojewody Mazowieckiego z dnia 3 sierpnia 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 93, poz. 913).
2. Poza obszarem chronionego krajobrazu plan dopuszcza eksploatację złoża z zachowaniem następujących warunków:
 - 1) eksploatacja złoża na podstawie koncesji na wydobywanie kopaliny udzielonej na podstawie odrębnych przepisów;
 - 2) plan ustala eksploatację kruszywa w sposób nieuciążliwy dla bezpośredniego otoczenia i środowiska, a więc stosowanie rozwiązań, które zminimalizują wpływ na stan środowiska, a w szczególności na stan takich elementów jak: powietrze atmosferyczne, klimat akustyczny środowisko gruntowo – wodne;
 - 3) od granic złoża plan ustala zachowanie filarów ochronnych zabezpieczających sąsiednie tereny przed niekorzystnym wpływem wyrobiska;
 - 4) wyrobisko eksploatacyjne winno być zabezpieczone i oznakowane;



- 5) rekultywacja złoża winna być uzgodniona z odpowiednim organem i zawarta w projekcie rekultywacji po uprzednim przyjęciu dodatku do dokumentacji rozliczających zasoby złoża;
- 6) po wyeksploatowaniu wyrobisk, w terenach U/Z plan ustala ich zamianę na teren o funkcjach rekreacyjnych ze zbiornikiem wodnym z dopuszczeniem zadrzewień lub zalesień;
- 7) plan ustala zakaz zasypywania wyrobiska odpadami powodującymi zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych.

§ 14.

Plan ustala, że w przypadku zmiany przepisów odrębnych zasięg terenów podlegających ochronie ulega zmianie zgodnie ze zmianą tych przepisów a powyższe zmiany nie powodują konieczności zmiany niniejszego planu.

3. Ustalenia z zakresu ochrony środowiska

§ 15.

1. Plan ustala zasadę jednoczesnej, sukcesywnej realizacji urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej z sukcesywną realizacją zabudowy i zagospodarowania terenów, przy zachowaniu zasady powiązań tych sieci z systemem ogólnie gminnym zapewniającym kompleksowość zastosowanych rozwiązań technicznych.
2. Plan ustala docelowe objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu oraz odwodnienia do kanalizacji deszczowej (po uprzednim podczyszczeniu) pokrytych nieprzepuszczalnymi nawierzchniami terenów UP, UP/MN, MN/U i terenów komunikacji.
3. Plan ustala, że odwodnienie terenów UP/U/Z i U/Z odbywać się będzie na własnych działkach do gruntu lub rowu.
4. W celu ochrony powietrza plan ustala ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem opalowym lekkim albo innymi paliwami ekologicznie czystymi.
5. Plan ustala, że zagospodarowanie obszaru planu położonego w W.O.CH.K. powinno posiadać charakter krajobrazowy i cechować się naturalizacją sposobu zagospodarowania.
6. W celu utrzymania ciągłości korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadlokalnym plan ustala:
 - 1) zachowanie terenów zieleni naturalnej ZN;
 - 2) wprowadzenie szpalerowej zieleni w terenach komunikacji;
 - 3) zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, liczonej zgodnie z definicją zapisaną w § 6 pkt 8 i 9, dla każdej działki;
 - 4) takie kształtowanie Trasy KS aby nie przerywać powiązań przyrodniczych i dróg migracji zwierząt wzdłuż Raszynki.
7. Plan ustala nakaz ochrony istniejących zadrzewień poprzez ich adaptację w obrębie powierzchni biologicznie czynnej na poszczególnych działkach (jako terenów zieleni ogrodów), w obrębie zieleni izolacyjnej wzdłuż dróg, zieleni izolacyjnej na terenie oczyszczalni ścieków NOs/EE/UT i obiektów na działkach UP.
8. Plan ustala wprowadzenie zieleni wysokiej i niskiej towarzyszącej zabudowie, urządzeniom infrastruktury technicznej oraz drogom.

4. Ograniczenia dla zabudowy i zainwestowania



§ 16.

1. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001 r. Nr 97, poz. 1055), wokół gazociągów obowiązują odpowiednie strefy kontrolowane (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu) z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew.
2. Zgodnie z art. 89 w/w Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. szerokości stref kontrolowanych ustalane są odrębnie dla gazociągów wybudowanych przed i po 12 grudnia 2001r.
3. Wokół gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Świerk-Mory DN 400 PN 6.3 MPa oraz wokół stacji gazowej wysokiego ciśnienia I ° „Sękocin” i „Janki” obowiązuje zakaz zabudowy dla następujących obiektów:
 - 1) obiektów użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego w odległości do 32.5m w obie strony;
 - 2) zwartej zabudowy mieszkaniowej w odległości do 25 m;
 - 3) pojedynczych budynków zabudowy mieszkaniowych jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz gospodarczej w odległości do 17.5 m.
4. Odległości, o których mowa w ust. 2 mogą być zmniejszone w uzgodnieniu z operatorem gazociągów wysokiego ciśnienia.

§ 17.

1. W korytarzu istniejącej i projektowanej napowietrznej linii energetycznej 110 kV (Mory-Piaseczno), plan przyjmuje warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów i terenu określone w przepisach odrębnych.
2. W korytarzach napowietrznych linii energetycznych 15 kV, plan przyjmuje warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów i terenu określone w przepisach odrębnych a w przypadku modernizacji linii plan postuluje zamianę istniejących napowietrznych linii 15 kV na podziemne.
3. W przypadku likwidacji lub przebudowy linii energetycznych ograniczenia dla zagospodarowania i użytkowania obiektów i terenu, tracą moc.

§ 18.

1. Odnośnie wymagań związanych z oddziaływaniem akustycznym komunikacji plan ustala następujące zasięgi potencjalnego oddziaływania, mierzone w obie strony od zewnętrznej krawędzi jezdni:
 - 1) Trasa Salomea-Wolica KS – 120 m;
 - 2) drogi zbiorcze KZ – 50 m;
 - 3) drogi lokalne KL, dojazdowe KD i dojazdy KDw-pomiędzy skrajną krawędzią jezdni a ustaloną w planie linią zabudowy.
2. Na terenach położonych w/w zasięgu oddziaływania ustala się:
 - 1) zakaz lokowanie funkcji ochrony zdrowia, usług medycznych i obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży;
 - 2) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i wznoszenie nowej zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem zastosowania funkcjonalnych i urbanistycznych zabezpieczeń akustycznych zapewniających w pomieszczeniach odpowiednie standardy akustyczne;
 - 3) obowiązek informowania, do pozwolenia na budowę, o możliwości wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku i związanych z tym wymaganiami odrębnych, o konieczności wyposażenia nowych budynków mieszkalnych w zabezpieczenia przeciwhałasowe dostosowane indywidualnie do



- prognozowanego poziomu hałasu, oraz o potrzebie szczegółowego sprawdzenia, czy istniejące budynki mieszkalne wymagają zastosowania takich zabezpieczeń;
- 4) plan ustala obowiązek zarezerwowania miejsca na zielen izolacyjną, wały ziemne, na ekrany akustyczne i obowiązek realizacji zabezpieczeń akustycznych i budowy ekranów, co najmniej w strefach bezpośrednich zagrożeń zabudowy mieszkaniowej wskazanych na rysunku planu.
3. Zakazy nie obowiązują, a ograniczenia w/w wymienione mogą być zmienione w tych miejscach, dla których przeprowadzono badania stwierdzające, że prognozowany poziom hałasu komunikacyjnego nie przekroczy norm określonych dla tych obiektów w przepisach odrębnych.

§ 19.

W zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego terenów - wskazane w planie tereny zabudowy usługowej z funkcją mieszkalną i tereny usługowo produkcyjne należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową z usługami rzemieślniczymi w rozumieniu przepisów odrębnych (aktualnie Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1998 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz. U. Nr 66, poz. 436 z dnia 1 czerwca 1998 r.).

§ 20.

Warunki gruntowe i ochrona powierzchni ziemi:

- 1) w zasięgu obszarów z poziomem wody gruntowej powyżej 1 m p. p. t. ze względu na niekorzystne warunki posadowienia oraz dla dróg KS, KZ i węzłów KSw -przed przystąpieniem do działań projektowych należy wykonać dokumentację geotechniczną w zakresie warunków gruntowo-wodnych decydującą o dopuszczeniu podpiwniczenia budynków oraz warunkach posadowienia obiektów;
- 2) w obszarach o których mowa w pkt 1 plan ustala prowadzenie uzbrojenia w płytkich wykopach nie naruszając stosunków wodnych;
- 3) zakazuje się samowolnego obniżania i nasypywania powierzchni terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie i drogi.

5. Ustalenia ogólne w zakresie przestrzennego kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 21.

5.1. Zasady ustalania linii zabudowy

1. Z uwzględnieniem warunków, o których mowa w § 19, dla budynków nowo wznoszonych, rozbudowywanych, nadbudowywanych lub odtwarzanych ustala się następujące nieprzekraczalne odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic:
 - 1) 25 m od dróg – KS;
 - 2) od 10 m do 20 m od dróg - KZ i KL;
 - 3) 6 m do 10 m dla dróg - KD i dróg wewnętrznych KDw.
2. Plan dopuszcza sytuowanie w linii rozgraniczającej dróg i ulic obiektów małej architektury, pomieszczeń na pojemniki na odpady, portierni do 10 m² powierzchni zabudowy.

3. Dla zabudowy położonej wzdłuż rowów podstawowych plan przyjmuje nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi ustawy Prawo wodne.
4. Plan nie zakazuje wycofania zabudowy w głąb działek.
5. Plan zachowuje zabudowę istniejącą na dzień uchwalenia planu i zlokalizowaną poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, jeżeli nie stanowi ona samowoli budowlanej.
6. Plan ustala linie zabudowy obiektów usług w terenach MN/U i obiektów w terenach UP i UP/MN wzdłuż wspólnej granicy działki z zabudową mieszkaniową, na 1.5 wysokości zabudowy usług i obiektów. Wyklucza się lokalizowanie, w odległości mniejszej niż 50 m od linii rozgraniczającej z istniejącymi budynkami mieszkalnymi, nowych części funkcjonalnych inwestycji: handlu hurtowego placów składowych, lokowania obsługi technicznej, napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw, usług lakierniczych, blacharskich, transportowych, drukarskich, rzemiosła produkcyjnego oraz rozbudowy istniejących zakładów produkcyjnych, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 50 m², oraz innych obiektów wymagających obsługi komunikacyjnej transportem ponad 3.5 t.

§ 22.

5.2. Ogrodzenia

1. Plan przyjmuje następujące zasady sytuowania ogrodzeń:
 - 1) ogrodzenia nie mogą przekraczać wyznaczonych linii rozgraniczających dróg i ulic;
 - 2) dla ogrodzeń na działkach narożnych należy stosować narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 10 m x 10 m dla dróg i ulic zbiorczych, oraz nie mniejsze niż 5 m x 5 m dla dróg i ulic dojazdowych i dojazdów;
 - 3) narożne ścięcia ogrodzeń dla drogi KS plan wyznacza na rysunku planu;
 - 4) w ogrodzeniach na terenach położonych w W.O.CH.K. należy przewidzieć tunele umożliwiające migracje drobnych przedstawicieli fauny w szczególności płazów i drobnych ssaków;
 - 5) ogrodzenia nie mogą być wyższe niż 2.2 m od poziomu terenu;
 - 6) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, oraz ogrodzeń pełnych z wyjątkiem od strony drogi KS;
 - 7) ogrodzenia pomiędzy terenami ZN a terenami zabudowy plan ustala jako ażurowe albo w formie żywopłotów lub przegród wodnych.
2. Plan nakłada obowiązek uzyskania pozwolenia na budowę ogrodzenia w obszarze: stanowiska archeologicznego.
3. Plan przyjmuje dla rowów podstawowych sytuowanie ogrodzeń zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi ustawy Prawo wodne.

§ 23.

5.3. Reklamy

1. Ustala się zasadę umieszczania reklam i innych znaków informacyjno-plastycznych wzdłuż linii rozgraniczających dróg KS i KZ.
2. Dla pozostałych dróg i ulic ustala się zasadę umieszczania reklam i innych znaków informacyjno plastycznych, o maksymalnej powierzchni 1m², na budynkach na elewacji frontowej lub na ogrodzeniu od strony wejścia na działkę, pod warunkiem, że nie będzie to powodować utrudnień w komunikacji.
3. Plan ustala zakaz lokowania reklam na terenach ZN.



§ 24.

5.4. Zasady podziału terenów

1. Plan ustala, że wydzielane nowe działki muszą być dostosowane wielkością i kształtem do sposobu zagospodarowania oraz do potrzeb związanych z funkcjonowaniem projektowanych obiektów i urządzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi z warunkami zagospodarowania dla całego terenu oraz ustaloną funkcją, a na każdej wydzielanej działce budowlanej muszą być zachowane powierzchnie biologicznie czynne podane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
2. W przypadku działek budowlanych, istniejących na dzień uchwalenia planu ustala się zasadę dostosowania wielkości i kształtu działek do potrzeb związanych z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń oraz przepisów odrębnych.
3. Rysunek planu zawiera propozycje podziału na działki i dojazdy KDw. oraz propozycje scaleń działek, które nie stanowią ustaleń planu.
4. W terenach UP obszar i przebieg granic działek budowlanych uzależnione są od formy zagospodarowania terenu przy zachowaniu zasady, by wydzielane działki posiadały dostęp do dróg publicznych.
5. Obowiązują następujące minimalne powierzchnie dla nowo wydzielanych działek z dopuszczalnym obniżeniem tej powierzchni o 5 %:
 - 1) dla zabudowy usługowej z funkcją mieszkaniową lub usługowej MN/U-2000 m²;
 - 2) dla zabudowy usługowo produkcyjnej UP, UP/MN i UP/U/Z- 3000 m² (postulowana powierzchnia działki -1.0 ha);
 - 3) dla usług w terenie U/Z – 3000 m² (postulowana powierzchnia działki -1.0 ha);
 - 4) dla usług technicznych UT –3000 m²;
6. Plan zachowuje zabudowane działki (o ile zabudowa nie stanowi samowoli budowlanej) w istniejącej parcelacji oraz zachowuje z prawem zabudowy parcelację, położone na terenach z prawem zabudowy, uprawomocnione na dzień wejścia w życie niniejszego planu.
7. Plan postuluje zachowanie terenów zieleni ZN jako odrębnych działek, w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
8. Na obszarze stanowiska archeologicznego warunkiem wydzielenia działki pod drogę (pod poszerzenie drogi) i dopuszczenia do korzystania z tej drogi jest przeprowadzenie (na koszt wnioskodawcy-tj. właściciela, użytkownika, inwestora) archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających korzystanie z wydzielonej drogi.
9. Przy podziałach terenów położonych na terenach ZN obowiązują odpowiednie przepisy odrębne.

§ 25.

1. Plan wyznacza na rysunku planu linie rozgraniczające terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych oraz ustala zjazdy (wloty komunikacji).
2. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej i infrastruktury technicznej; za dostęp do drogi publicznej i infrastruktury technicznej uznaje się dostęp poprzez dojazdy, o których mowa w § 6 pkt. 14, albo sięgaczem o minimalnej szerokości 5 m (w terenach zabudowy mieszkaniowej) lub 8 m (w pozostałych terenach) i maksymalnej długości 60 m, który stanowi część działki.
3. Plan ustala zakaz takich podziałów gruntów, które wiązałyby się z potrzebą urządzania zjazdów na drogi KS oraz nowych zjazdów na drogi KZ, poza wyznaczonymi na rysunku planu skrzyżowaniami.



4. Przy każdym podziale terenu przylegającego do istniejących dróg publicznych KS, KZ, KL i KD należy każdorazowo wydzielać działki pod poszerzenie tych dróg, a linie tego wydzielenia muszą się pokrywać z liniami rozgraniczającymi tych dróg.
5. W terenach MN/U, UP, UP/MN, UP/U/Z wydzielanie nowych działek budowlanych nie przylegających do publicznych dróg dojazdowych KD jest możliwe po uprzednim wydzieleniu dróg dojazdowych KD lub dróg wewnętrznych KDw.
6. Podział terenów związany z wydzieleniem działek przeznaczonych pod drogi wewnętrzne KDw może nastąpić z zachowaniem następujących warunków:
 - 1) oś projektowanych dróg KDw powinna przebiegać wzdłuż prawnej granicy pomiędzy sąsiadującymi, przeznaczonymi do parcelacji działkami,
 - 2) należy tak parcelować teren, aby unikać wyznaczania dojazdów po obu stronach jednego rzędu działek;
 - 3) linie rozgraniczające projektowanych dróg wyznacza się odmierzając od wyznaczonej osi (granicy działek), symetrycznie w każdą stronę odpowiednio:
 - a) po 4 m (5 m w przypadku takiej możliwości) dla dróg wewnętrznych KDw,
 - b) a w przypadku braku możliwości wyznaczenia symetrycznego drogi wewnętrznej KDw po 8 m na każdej działce oddzielnie,
 - c) po 5 m dla dróg dojazdowych KD;
 - 4) każda nowa droga winna mieć dwustronne włączenie do istniejącego układu komunikacyjnego, a gdyby, to było niemożliwe, droga o jednostronnym włączeniu dłuższa niż 60 m, musi mieć stworzone warunki do zawracania (placyk do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m);
 - 5) włączenia nowych dróg do istniejącego układu drogowego mogą nastąpić albo w osi włączenia dróg od strony przeciwnej, albo dla uniknięcia mimośrodków w odległości min. 40 m od takiego włączenia;
 - 6) skrzyżowania projektowanych dróg należy projektować pod kątem zbliżonym do prostego i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających dla dróg KL, KD i dróg wewnętrznych KDw nie mniejszymi niż 5 m x 5 m, a dla dróg KZ nie mniejszymi niż 10 m x 10 m.
7. Na obszarze stanowiska archeologicznego warunkiem wydzielenia działki pod drogę (pod poszerzenie drogi) i dopuszczenia do korzystania z tej drogi jest przeprowadzenie (na koszt wnioskodawcy-tj. właściciela, użytkownika, inwestora) archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających korzystanie z wydzielonej drogi.

6. Standardy i zasady obsługi infrastrukturą techniczną

§ 26.

1. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) **zaopatrzenie w wodę:**

z wodociągu komunalnego z ujęcia w „Jankach” (teren WZ) z WUC (wodociąg warszawski), a w okresie przejściowym (do czasu wybudowania wodociągu komunalnego) oraz dla usług, do celów gospodarczych i przeciwpożarowych, dla zachowanej zabudowy zagrodowej z ujęć własnych. Zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych należy przewidzieć poprzez rozbudowę sieci z oddzielnego ujęcia;
 - 2) **odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:**
 - a) docelowo ścieki odprowadzane będą systemem kanalizacji rozdzielczej grawitacyjno-podciśnieniowej do oczyszczalni na terenie NOs.
 - b) do czasu skanalizowania plan dopuszcza odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych i po wstępnym oczyszczeniu z zanieczyszczeń technologicznych, jeżeli takie występują, wywóz do najbliższej zlewni przy

oczyszczalni ścieków, na podstawie stosownych umów z odbiorcami uzyskanych do pozwolenia na budowę.

- c) plan nakłada obowiązek uzyskania pozwolenia na wykonanie zbiorników bezodpływowych,
- d) plan ustala zakaz stosowania przydomowych biologicznych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem,
- e) do czasu realizacji gminnej oczyszczalni ścieków, ścieki z terenów UP (bez produkcji), UP/MN oraz MN/U (w przypadku technologicznej konieczności) odprowadzone będą do oczyszczalni ścieków na własnych działkach z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do rowów. Ścieki technologiczne, przed odprowadzeniem do gminnej sieci i oczyszczalni ścieków, wymagają podczyszczenia z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach zlokalizowanych na własnych działkach,
- f) dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo tłocznych (przepompowni) bez zmiany niniejszego planu;

3) **odprowadzenie wód opadowych:**

- a) z terenu działek, powierzchniowo na własny nieutwardzony teren w przypadku występowania wystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czynnej;
- b) ustala się nakaz stosowania zbiorników akumulacyjno-retencyjnych dla wód opadowych docelowo zmniejszających jednorazowy spływ z terenów UP, UP/MN, terenów usług w terenie MN/U oraz realizację stawów retencyjnych z przepustami dla Trasy KS,
- c) ustala się odwodnienie dróg i parkingów z wód opadowych z zastosowaniem rozwiązań eliminujących zawiesinę ogólną oraz substancje ropopochodne przed odprowadzeniem tych wód do odbiornika,
- d) sposób zagospodarowania wód opadowych z terenu dróg KS oraz węzłów drogowych powinien uwzględniać warunki hydrauliczne odbiorników, ochronę wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniem oraz skażeniem w przypadku awarii czy kolizji drogowej,
- e) odprowadzenie podczyszczonych wód opadowych z terenów usług oraz z drogi KS wymaga wykonania ekspertyzy odwodnienia tych terenów w zakresie niezbędnym dla realizacji inwestycji. Zasięg ekspertyzy i warunki odprowadzenia oczyszczonych wód opadowych określi zarządzający odbiornikiem,
- f) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji;

- 4) **zasilanie w energię elektryczną** z istniejącego lub rozbudowywanego układu sieci średniego i niskiego napięcia, z napowietrznych i podziemnych sieci energetycznych 15 kV wyprowadzonych z istniejącego RPZ Sękocin i projektowanego RPZ „Wypędy” (teren NOs/EE/UT) w uzgodnieniu i na warunkach podanych przez Zakład Energetyczny: należy liczyć się z koniecznością budowy stacji transformatorowej SN/nn, na działce o wymiarach 2 m x 3 m położonej w zasięgu dojazdu samochodem ciężarowym, ze strefę wolną od zabudowy w promieniu 3 m dla budynków z materiałów niepalnych i 5 m dla budynków z materiałów palnych. Plan zezwala na stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej: np. generatorów prądu;

- 5) **zasilanie w łącza telefoniczne** według przyjętych standardów z rozbudowywanej sieci na warunkach określonych przez operatora sieci;

- 6) **zasilanie w gaz** przewodowy wymaga budowy sieci i przyłączy zgodnie z warunkami określonymi przez operatora sieci:
 - a) plan przyjmuje, że gaz dostarczany będzie w miarę potrzeb z istniejących podziemnych sieci, po spełnieniu warunków techniczno-ekonomicznych z istniejącej stacji gazowych I^o Sękocin i „Janki”,
 - b) minimalne zbliżenia ogrodzeń do gazociągów niskiego i średniego ciśnienia mogą wynosić 0,5 m,
 - c) szafka gazowa, otwierana na zewnątrz, dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej winna być sytuowana w linii ogrodzeń, a dla pozostałych funkcji w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci;
 - 7) **zaopatrzenie w ciepło** z indywidualnych źródeł wykorzystujących wariantowo; gaz ziemny, gaz płynny olej opałowy lekki lub energię elektryczną; zakazuje się stosowanie pieców opalanych paliwem stałym (zakaz nie dotyczy kominków);
 - 8) plan ustala **usuwanie odpadów** stałych poza obszar planu, ustala selektywny system zbierania i wywozu odpadów do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych uzyskanych do pozwolenia na budowę.
2. Plan ustala rezerwy terenu dla realizacji sieci i przyłączy do projektowanych w planie obiektów na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg i ulic.
 3. Plan dopuszcza realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasach terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg i dojazdów oraz liniami zabudowy przy zachowaniu przepisów odrębnych.
 4. Na terenach przylegających do obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w odległościach wynikających z przepisów odrębnych i Polskich Norm, zakazuje się projektowania i realizacji wszelkich obiektów budowlanych chyba, że inwestor uzgodni ich realizację z operatorem sieci.
 5. Realizacja nowej infrastruktury technicznej, a także jej wymiana, przebudowa, przełożenie jest możliwa w uzgodnieniu z operatorem sieci.

7. Ustalenia ogólne w zakresie komunikacji

7.1. Komunikacja kołowa

§ 27.

1. Plan zachowuje i wyznacza na rysunku planu, określone liniami rozgraniczającymi korytarze terenu przeznaczone pod komunikację kołową, oraz określa hierarchię funkcjonalną układu drogowo – ulicznego: drogi ekspresowe KS z węzłem Sokołowska, drogi zbiorcze KZ, drogi lokalne KL, drogi dojazdowe KD. Plan ustala przebiegi tych dróg.
2. Plan wyznacza przebieg trasy komunikacyjnej o znaczeniu tranzytowym – droga ekspresowa: – Trasa Salomea- Janki Małe –Sękocin Nowy zgodnie ze sporządzonym Studium tej trasy.
3. Plan wskazuje zakres terenowy węzłów dopuszczając uściślenie zakresu terenowego w decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi.
4. W liniach rozgraniczających dróg plan ustala zakaz realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej (w tym ponadlokalnej i lokalnej), z

- komunikacją pieszą lub rowerową, z zielenią izolacyjną, dopuszczając obiekty niezbędne na czas budowy.
5. Do czasu realizacji dróg i ulic plan zachowuje dotychczasowe użytkowanie terenu i dopuszcza urządzenie parkingów.
 6. Plan wskazuje na rysunku planu tereny przeznaczone pod drogi wewnętrzne – dojazdy KDw.
 7. Plan ustala szczególne warunki zagospodarowania dla dróg i ulic położonych w zasięgu stanowisk archeologicznych.
 8. Szerokości w liniach rozgraniczających dróg mogą być korygowane do pozwolenia na budowę oraz w decyzji podziałowej za zgodą zarządcy drogi.

§ 28.

Plan ustala układ komunikacji kołowej obsługującej obszar planu:

- 1) jezdnie serwisowe KDs przebiegające wzdłuż drogi ekspresowej KS, ze zjazdami na Trasę w węźle KSw;
- 2) drogi zbiorcze KZ i drogi lokalne- KL;
- 3) drogi dojazdowe KD i wyznaczone miejsca włączeń dróg wewnętrznych KDw;
- 4) drogi wewnętrzne KDw wskazane na rysunku planu i możliwe do wyznaczenia w obszarze planu.

§ 29.

Plan ustala następujące zasady zagospodarowania terenu dróg i ulic:

1. Dla drogi ekspresowej KS:
 - 1) plan wyznacza na rysunku planu korytarz dla realizacji drogi ekspresowej KS (wzdłuż jej pasa drogowego) dla funkcji komunikacji kołowej i odwodnienia. W pasie terenu KS przewiduje się lokowanie jezdni serwisowej KDs, sieci infrastruktury technicznej związanej z Trasą, zieleni i stawów retencyjnych;
 - 2) plan dopuszcza przesunięcie korytarza drogi KS. Wszelkie inwestycje w pasie terenu 50 m od linii rozgraniczającej drogi KS wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi;
 - 3) plan ustala docelowy bezkolizyjny przebieg drogi KS w stosunku do terenów otaczających, przez co należy rozumieć: zachowanie bezkolizyjności ruchu, zakaz bezpośrednich wjazdów z działek na drogę KS, krzyżowanie z drogami w różnych poziomach, wjazdy i wyjazdy tylko w węzłach pomiędzy którymi zachowuje się odstęp nie mniejsze niż 3 km;
 - 4) realizację węzła jezdni głównych drogi KS i KZ – Sokołowska;
 - 5) obowiązek realizacji jezdni serwisowych KDs w liniach rozgraniczających drogi KS lub jako drogi 6KL/KDs i 2KDs;
 - 6) odtworzenie powiązań funkcjonalnych i odtworzenie przecinanych dróg w postaci dróg obsługujących w obszarze drogi KS (lub w sąsiedztwie) dla potrzeb obsługi terenów zabudowy położonych w ich bezpośrednim sąsiedztwie wyznaczonych na rysunku planu jako drogi 4KD-4KDs, 1KZ, 6KL/KDs, 2KDs;
 - 7) plan dopuszcza zmianę przebiegu dróg KDs w uzgodnieniu z zarządcą drogi KS. W przypadku kolizji projektowanego zamierzenia inwestycyjnego z drogą KDs realizacja inwestycji możliwa po uzgodnieniu z zarządcą drogi KS.
2. Dla obsługi zainwestowania, realizowanego zgodnie z przeznaczeniem terenów na obszarze objętym planem ustala się układ dróg i ulic lokalnych KL, dojazdowych KD powiązanych z drogami KL i zbiorczymi KZ oraz dróg wewnętrznych KDw. Dostępność jezdni dróg KL i KD nieograniczona.

7.2. Komunikacja piesza

§ 30.

1. Plan ustala podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący:
 - 1) chodniki wydzielone w liniach rozgraniczających dróg i ulic,
 - 2) kładki nad trasą KS,
 - 3) aleje, ciągi piesze i przestrzenie piesze realizowane na terenach zieleni.
2. W przekroju drogowym chodniki należy sytuować za rowem odwadniającym, a w przekroju ulicznym chodniki powinny być odsunięte od jezdni zależnie od lokalnych możliwości terenowych.

7.3. Komunikacja rowerowa

§ 31.

1. W zakresie komunikacji rowerowej plan ustala wprowadzenie wydzielonych ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających drogi KZ.
2. Dopuszcza się ruch rowerowy w ciągach pozostałych dróg i ulic oraz kładkami nad drogą KS z wyjątkiem drogi KS.
3. Udostępnienie dla ruchu rowerowego terenów zieleni jako ruchu równorzędnego z ruchem pieszym na tych terenach.

§ 32.

7.4. Komunikacja publiczna

1. Plan zachowuje obsługę terenów objętych planem przez komunikację autobusową dostosowując rozmieszczenie przystanków do nowego układu dróg.
2. Plan postuluje docelowo, obsługę terenów centrum handlowo usługowego w Jankach (sąsiednia wieś) linią tramwajową prowadzoną wzdłuż Al. Krakowskiej do pętli na parking (parking strategiczny).

§ 33.

7.5. Urządzenia obsługi transportu samochodowego

Plan dopuszcza lokalizację obiektów obsługi komunikacji takich jak stacja paliw, myjnia samochodowa, stacje obsługi samochodów w terenach UP, UP/MN i MN/U o ile inne przepisy planu tego nie wykluczają.

§ 34.

7.6. Zasady lokalizacji miejsc postojowych w obszarze planu

1. Plan ustala lokowanie miejsc postojowych na własnych działkach z zachowaniem przepisów odrębnych oraz ustala wydzielenie miejsc postojowych dla rowerów na ogólnodostępnych parkingach samochodowych.
2. Plan postuluje stosowanie wielopoziomowych parkingów, o ile warunki gruntowo wodne tego nie wykluczają.
3. Dla parkingów na własnych działkach plan ustala realizację miejsc postojowych w ilościach wynikających z następujących wskaźników minimalnych:
 - 1) market -- 100 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni hali sprzedaży;
 - 2) obiekty biurowo – administracyjne, usługowo-produkcyjne – 30 miejsc postojowych na 1000 m² p. użytkowej,
 - 3) bank – 40-45 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej oraz 4–45 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
 - 4) poczta – 3 miejsca postojowe na okienko i 3-5 miejsc postojowych na 10 zatrudnionych;

- 5) obiekt handlowy, sklep, punkt usługowy – 30 miejsc postojowych na 1000 m² p. użytkowej, ale nie mniej niż 3 – 4 miejsca na sklep;
- 6) sezonowe obiekty handlowe – od 5 do 20 miejsc postojowych na jeden obiekt;
- 7) hurtownie ze sprzedażą detaliczną – 20 miejsc postojowych na 1000 m² p. użytkowej z uwzględnieniem rotacji;
- 8) hurtownie bez sprzedaży detalicznej – 6 miejsc postojowych na 1000 m² p. użytkowej z uwzględnieniem rotacji,
- 9) targowisko- 45 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni targowiska lub 2 miejsca postojowe na stoisko;
- 10) kultura, sport – 20 miejsc postojowych na 1000 m² p. użytkowej;
- 11) obiekt sportowy – 20 do 50 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie z uwzględnieniem uprawianej dyscypliny;
- 12) kino, teatr – 35-50 miejsc postojowych na 100 miejsc na widowni;
- 13) przychodnia zdrowia – 10 miejsc postojowych na 1000 m² p. użytkowej (2 miejsca postojowe na jeden gabinet i 1 miejsce postojowe na jednego lekarza oraz 1 miejsce postojowe na trzy osoby personelu pomocniczego);
- 14) hotel, motel – 20 miejsc postojowych dla sam. osobowych, miejsce na 1 autokar na 100 łóżek oraz 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;
- 15) gastronomia – 40 miejsc postojowych na 100 konsumentów;
- 16) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na 1 dom;
- 17) stacja obsługi samochodów 5-7 miejsc postojowych na 1 stanowisko naprawcze.

Rozdział 3

Ustalenia dla poszczególnych terenów.

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN/U

§ 35.

Funkcja (przeznaczenie terenu):

- 1) przeznaczenie podstawowe-zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna budynki wolno stojące i bliźniacze oraz usługi towarzyszące wbudowane lub stanowiące odrębną kubaturę;
- 2) przeznaczenie uzupełniające-garaże i budynki gospodarcze, zielce, podwórza, ogrody przydomowe, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne- wbudowane usługi towarzyszące stanowiące nie więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku, o których mowa w § 6 pkt 10 lub usługi o których mowa w § 6 pkt 11, oraz do czasu realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej zachowana zabudowa zagrodowa;
- 4) dopuszcza się budowę i zabudowę polegającą na; wymianie, przebudowie, rozbudowie, nadbudowie;
- 5) plan zakazuje:
 - a) adaptowania budynków gospodarczych, garaży lub budynków usługowych na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny.
 - b) lokowania innych niż wymienione w pkt 3 funkcji usługowych, lokowania stacji paliw oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 500 m².
 - c) lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej.



§ 36.

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. Na działce, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi, plan ustala lokowanie jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego (jedno lub dwa pokoleniowego), albo budynku bliźniaczego (dwa segmenty z jednym lokalem mieszkalnym każdy), dopuszczając inwestowanie na połączonych działkach.
2. Na działce z zachowaną zabudową zagrodową plan ustala lokowanie jednego budynku mieszkalnego jedno lub dwupokoleniowego wolno stojącego lub bliźniaczego (dwa segmenty z jednym lokalem mieszkalnym każdy), budynki gospodarcze i garaże.
3. Plan ustala strefowe zagospodarowanie działek w zasięgu oddziaływania komunikacji tj. lokowania usług w tym zasięgu, a z tyłu za usługami lokowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.
4. Plan ustala taki sposób inwestowania, aby na każdej działce budowlanej o minimalnej powierzchni, o której mowa w § 24 ust. 5 pkt 1 zachowano, co najmniej 50 % powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z zapisem § 6 pkt 9.
5. Plan ustala max wysokość zabudowy; 3 kondygnacje nadziemne nie więcej niż 12 m dla budynków mieszkalnych i budynków usług dopuszczając dominanty przestrzenne, 2 kondygnacje nadziemne nie więcej niż 6 m dla garaży, nie więcej niż 8.0 m dla budynków gospodarczych.

§ 37.

Inne ustalenia

1. Plan przyjmuje szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenów lub obiektów:
 - 1) położonych na terenach zmeliorowanych, o których mowa w § 11;
 - 2) położonych w zasięgu urządzeń gazowych, o których mowa w § 16;
 - 3) położonych w zasięgu napowietrznych linii energetycznych, o których mowa w § 17;
 - 4) położonych w zasięgu oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 18.
2. Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w § 15, 19, 20 i od § 21 do § 34.

2. Tereny zabudowy usługowo produkcyjnej UP

§ 38.

Funkcja (przeznaczenie terenu):

- 1) przeznaczenie podstawowe- siedziby firm prowadzących działalność gospodarczą w zakresie; produkcji i przetwórstwa przemysłowego i rzemieślniczego, budownictwa, handlu detalicznego i ekspozycyjnego, handlu hurtowego, hoteli i restauracji, transportu, gospodarki magazynowej, poczty i telekomunikacji, administracji, pośrednictwa finansowego, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw do pojazdów oraz szeroko rozumianych usług dla innych podmiotów gospodarczych i ludności a także zakłady i bazy, w których ta działalność jest prowadzona oraz na terenach UP, obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej nie większej niż 1000 m²,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska, obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych.

socjalnych, przeciwpożarowych dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, garaże i budynki gospodarcze, zieleń urządzone;

- 3) przeznaczenie dopuszczalne-pomieszczenia o charakterze służbowym lub socjalnym bez wydzielania odrębnej działki oraz do czasu realizacji zabudowy usługowo-produkcyjnej plan zachowuje zabudowę zagrodową;
- 4) dopuszcza się budowę i zabudowę polegającą na; wymianie, przebudowie, rozbudowie, nadbudowie;
- 5) plan zakazuje:
 - a) lokalizacji funkcji ochrony zdrowia, usług medycznych i obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży,
 - b) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i adaptowania budynków gospodarczych, garaży lub budynków usługowych na cele mieszkalne,
 - c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 1000 m².
 - d) lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej.

§ 39.

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. Plan ustala taki sposób inwestowania, aby na każdej działce budowlanej (o minimalnej powierzchni, o której mowa w § 24 ust. 5 pkt 2, zachowano, co najmniej 20 % powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią urządzone.
2. Plan postuluje wykształcenie pierzei dróg i ulic stanowiących granice wydzielanych kwartałów oraz ukształtowanie placów wewnątrz kwartałów zabudowy.
3. Plan ustala zagospodarowanie realizowane według jednolitej koncepcji, wspólnej dla zespołów zabudowy (zharmonizowanie wysokości i brył, form architektonicznych, kolorystyki oraz małej architektury).
4. Plan ustala max wysokość zabudowy; 3 kondygnacje nadziemne nie więcej niż 20 m dla budynków usług dopuszczając dominanty przestrzenne, 2 kondygnacje nadziemne nie więcej niż 10 m dla garaży i budynków gospodarczych.

§ 40.

Inne ustalenia

1. Plan przyjmuje szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenów lub obiektów:
 - 2) położonych na terenach zmeliorowanych, o których mowa w § 11;
 - 3) położonych na obszarach udokumentowanych złóż kopalin kruszywa naturalnego, o których mowa w § 13;
 - 4) położonych w zasięgu urządzeń gazowych, o których mowa w § 16;
 - 5) położonych w zasięgu napowietrznych linii energetycznych, o których mowa w § 17;
 - 6) położonych w zasięgu oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 18;
2. Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w § 15, 19, 20 i od § 21 do § 34.

3. Tereny zabudowy usługowo produkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną UP/MN

§ 41.

Funkcja (przeznaczenie terenu):

- 1) przeznaczenie podstawowe- siedziby firm prowadzących działalność gospodarczą w zakresie; produkcji i przetwórstwa przemysłowego i rzemieślniczego, budownictwa, handlu detalicznego i ekspozycyjnego, handlu hurtowego, hoteli i restauracji, transportu, gospodarki magazynowej, poczty i telekomunikacji, administracji, pośrednictwa finansowego, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw do pojazdów oraz szeroko rozumianych usług dla innych podmiotów gospodarczych i ludności a także zakłady i bazy, w których ta działalność jest prowadzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska, obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, przeciwpożarowych dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, garaże i budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zachowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa,
 - b) pomieszczenia o charakterze służbowym lub socjalnym bez wydzielania odrębnej działki;
- 4) dopuszcza się budowę i zabudowę polegającą na; wymianie, przebudowie, rozbudowie, nadbudowie;
- 5) plan zakazuje:
 - a) lokalizacji funkcji ochrony zdrowia usług medycznych i obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży,
 - b) lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej,
 - c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej większej niż 1000 m²,
 - d) lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej.

§ 42.

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. Plan zachowuje zabudowę mieszkaniową jednorodzinna i zabudowę zagrodową jako budynki wolno stojące lub bliźniacze jedno lub dwupokoleniowe.
2. Plan ustala taki sposób inwestowania, aby na każdej działce budowlanej (o minimalnej powierzchni, o której mowa w § 24 ust. 5 pkt 2, zachowano, co najmniej 20 % powierzchni biologicznie czynnej).
3. Plan postuluje wykształcenie pierzei dróg stanowiących granice wydzielanych kwartałów.
4. Plan postuluje, w miarę możliwości, strefowe zagospodarowanie działek w zasięgu oddziaływania komunikacji; tj. lokowanie usług do granicy tego zasięgu a z tyłu za usługami (poza strefą oddziaływania komunikacji) lokowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ewentualnie usług związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.
5. Plan ustala max wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne nie więcej niż 20 m dla budynków usług, nie więcej niż 12 m dla budynków mieszkalnych, 2 kondygnacje



nadziemne nie więcej niż 4.5 m dla garaży i 8 m dla budynków gospodarczych oraz budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej. Plan dopuszcza lokowanie dominant przestrzennych.

§ 43.

Inne ustalenia

1. Plan przyjmuje szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenów lub obiektów:
 - 1) położonych na terenach zmeliorowanych, o których mowa w § 11;
 - 2) położonych na obszarach o udokumentowanych złóż kopaliny kruszywa naturalnego, o których mowa w § 13;
 - 3) położonych w zasięgu napowietrznych linii energetycznych, o których mowa w § 17;
 - 4) położonych w zasięgu urządzeń gazowych, o których mowa w § 16;
 - 5) położonych w zasięgu oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 18.
2. Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w § 15, 19, 20 i od § 21 do § 34.

4. Tereny zabudowy usługowo produkcyjnej i zieleni UP/U/Z

§ 44.

Funkcja (przeznaczenie terenu):

- 1) przeznaczenie podstawowe- siedziby firm prowadzących działalność gospodarczą w zakresie; produkcji i przetwórstwa przemysłowego i rzemieślniczego, budownictwa, handlu detalicznego i ekspozycyjnego, handlu hurtowego, hoteli i restauracji, transportu, gospodarki magazynowej, poczty i telekomunikacji, administracji, pośrednictwa finansowego oraz szeroko rozumianych usług dla innych podmiotów gospodarczych i ludności a także zakłady i bazy, w których ta działalność jest prowadzona, zieleni urządzonej i powierzchni wodne z towarzyszącą zabudową usługową w zakresie; sportu, rekreacji, wypoczynku, kultury, turystyki (np. centra wystawiennicze, centra szkoleniowo-rekreacyjne, ośrodki wypoczynku kwalifikowanego z hotelem);
- 2) przeznaczenie uzupełniające - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska, obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, przeciwpożarowych dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, garaże i budynki gospodarcze, zieleni urządzonej;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) tereny powierzchniowej eksploatacji kruszywa,
 - b) pomieszczenia mieszkalne o charakterze służbowym i socjalnym, bez wydzielenia odrębnej działki,
 - c) dopuszcza się budowę i zabudowę polegającą na; wymianie, przebudowie, rozbudowie, nadbudowie oraz dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji funkcji ustalonej w pkt. 1,
 - d) dopuszcza się zalesienie części lub całości terenu **UP/U/Z**;
- 4) plan zakazuje:
 - a) lokalizacji funkcji ochrony zdrowia, usług medycznych i obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży;
 - b) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i adaptowania budynków gospodarczych;
 - c) lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej;



- d) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży więcej niż 100 m² oraz innych usług niż wymienione w pkt 1,

§ 45.

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. Plan ustala taki sposób inwestowania, aby na każdej działce budowlanej (o minimalnej powierzchni, o której mowa w § 24 ust. 5 pkt 2, zachowano, co najmniej 20 % powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią urządzoną.
2. Plan postuluje wykształcenie pierzei dróg i ulic stanowiących granice wydzielanych kwartałów oraz ukształtowanie placów wewnątrz kwartałów zabudowy.
3. Plan ustala zagospodarowanie realizowane według jednolitej koncepcji, wspólnej dla zespołów zabudowy (zharmonizowanie wysokości i brył, form architektonicznych, kolorystyki oraz małej architektury).
4. Plan ustala max wysokość zabudowy; 3 kondygnacje nadziemne nie więcej niż 20 m dla budynków usług dopuszczając dominanty przestrzenne, 2 kondygnacje nadziemne nie więcej niż 10 m dla garaży i budynków gospodarczych.

§ 46.

Inne ustalenia

1. Plan przyjmuje szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenów lub obiektów:
 - 1) położonych na terenach zmeliorowanych, o których mowa w § 11;
 - 2) położonych na obszarach o udokumentowanych złóż kopalin kruszywa naturalnego, o których mowa w § 13;
 - 3) położonych w zasięgu urządzeń gazowych, o których mowa w § 16;
 - 4) położonych w zasięgu napowietrznych linii energetycznych, o których mowa w § 17;
 - 5) położonych w zasięgu oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 18.
2. Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w § 15, 19, 20 i od § 21 do § 34.

5. Tereny zieleni naturalnej ZN

§ 47.

Funkcja (przeznaczenie terenu):

- 1) przeznaczenie podstawowe-zielen naturalna w dolinie Raszynki -uprawy rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniająca-infrastruktura dla potrzeb lokalnych, ścieżka rowerowa, ciągi piesze;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne- niekubaturowe urządzenia turystyki, sportu, wypoczynku i rekreacji nie kolidujące z podstawową funkcją terenu oraz rolnicze wykorzystanie terenu jako użytki zielone;
- 4) plan zakazuje- wszelkiej zabudowy i sytuowania miejsc postojowych.

§ 48.

Zasady zagospodarowania terenu

1. Plan ustala zagospodarowanie terenów jako odrębnych zespołów wyznaczonych na rysunku planu jako ZN, na których postuluje zachowanie łąk w dolinie Raszynki, ochronę i uzupełnienie istniejącego drzewostanu i roślinności niskiej.
2. Plan ustala zachowanie w obrębie każdego terenu ZN, co najmniej 90 % powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej odpowiednio ukształtowaną zielenią.

§ 49.

Inne ustalenia

1. Plan przyjmuje szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenów:
 - 1) położonych w W.O.CH.K., o którym mowa w § 10;
 - 2) położonych w terenach zmeliorowanych, o których mowa w § 11;
2. Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w § 15, 19, 20 i od § 21 do § 34.

6. Tereny usług w zieleni U/Z

§ 50.

Funkcja (przeznaczenie terenu):

- 1) przeznaczenie podstawowe-zieleni urządzona i powierzchnie wodne z towarzyszącą zabudową usługową w zakresie; sportu, rekreacji, wypoczynku, kultury, turystyki (np. centra wystawiennicze, centra szkoleniowo-rekreacyjne, ośrodki wypoczynku kwalifikowanego z hotelem);
- 2) przeznaczenie uzupełniające-garaże i budynki gospodarcze, zieleni, podwórza, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne-
 - a) tereny powierzchniowej eksploatacji kruszywa a po wyeksploatowaniu zamiana na tereny o funkcjach rekreacyjnych ze zbiornikami wodnymi,
 - b) pomieszczenia mieszkalne o charakterze służbowym i socjalnym. bez wydzielania odrębnej działki,
- 4) dopuszcza się budowę i zabudowę polegającą na; wymianie, przebudowie, rozbudowie, nadbudowie oraz dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji funkcji ustalonej w pkt. 1;
- 5) plan zakazuje:
 - a) eksploatacji kruszywa w W.O.CH.K..
 - b) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży więcej niż 100 m² oraz innych usług niż wymienione w ust. 1,
 - c) lokalizacji zabudowy zagrodowej.

§ 51.

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. Plan ustala taki sposób inwestowania, aby na każdej działce budowlanej zachowano, co najmniej 70 % powierzchni biologicznie czynnej.

2. Plan ustala max wysokość zabudowy; 3 kondygnacje nadziemne nie więcej niż 20 m dla budynków usług, 2 kondygnacje nadziemne nie więcej niż 4.5 m dla garaży i budynków gospodarczych.

§ 52.

Inne ustalenia

1. Plan przyjmuje szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenów lub obiektów:
 - 1) położonych w W.O.CH.K., o którym mowa w § 10,
 - 2) położonych na obszarach o udokumentowanych złóż kopalin kruszywa naturalnego, o których mowa w § 13,
 - 3) położonych w zasięgu urządzeń gazowych, o których mowa w § 16,
 - 4) położonych w zasięgu napowietrznych linii energetycznych, o których mowa w § 17,
 - 5) położonych w zasięgu oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 18.
2. Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w § 15, 19, 20 i od § 21 do § 34.

7. Tereny usług-technicznych UT

§ 53.

Funkcja (przeznaczenie terenu):

- 1) przeznaczenie podstawowe-zabudowa usługowa, obsługa techniczna, magazyny, bazy i place składowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające-garaże i budynki gospodarcze, zieleni, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się budowę i zabudowę polegającą na; wymianie, przebudowie, rozbudowie, nadbudowie;
- 4) plan zakazuje:
 - a) lokalizacji funkcji ochrony zdrowia, usług medycznych i obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży,
 - b) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
 - c) obiektów handlu detalicznego,
 - d) lokalizacji siedlisk rolniczych.

§ 54.

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. Plan ustala taki sposób inwestowania, aby na każdej działce budowlanej o minimalnej powierzchni, o której mowa w § 24. ust. 5 pkt 4 zachowano, co najmniej 20 % powierzchni biologicznie czynnej.
2. Plan ustala max wysokość zabudowy; 3 kondygnacje nadziemne nie więcej niż 20 m dla budynków usług, 2 kondygnacje nadziemne nie więcej niż 6 m dla garaży i budynków gospodarczych .



§ 55.

Inne ustalenia

1. Plan przyjmuje szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenów lub obiektów:
 - 1) położonych w W.O.CH.K., o którym mowa w § 10;
 - 2) położonych na obszarach o udokumentowanych złóż kopaliny kruszywa naturalnego, o których mowa w § 13;
 - 3) położonych w zasięgu urządzeń gazowych, o których mowa w § 16;
 - 4) położonych w zasięgu napowietrznych linii energetycznych, o których mowa w § 17;
 - 5) położonych w zasięgu oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 18.
2. Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w § 15, 19, 20 i od § 21 do § 34.

8. Tereny i obiekty infrastruktury technicznej

§ 56

- 1) przeznaczenie podstawowe-objekty infrastruktury technicznej:
 - a) w terenie NOs/EE/UT -NOs lokalna oczyszczalnia ścieków z zielenią izolacyjną wokół ogrodzenia, ze stacją EE 110/15 KV „Wypędy”
 - b) oznaczone specjalnym symbolem stacje 15/0.4 kV;
- 2) przeznaczenie uzupełniające-objekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej, urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych;
- 3) dopuszcza się budowę i zabudowę polegającą na: wymianie, przebudowie, rozbudowie, nadbudowie oraz dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w pkt 1;
- 4) plan zakazuje-lokalizowania funkcji innych niż ustalone w pkt 1 i 2 oraz lokalizacji zabudowy z wyjątkiem elementów technicznej obsługi obiektów.

§ 57.

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. Plan ustala taki sposób inwestowania, aby na działce NOs/EE/UT zachowano co najmniej 30 % powierzchni biologicznie czynnej.
2. Dla terenu NOs/EE/UT:
 - 1) plan ustala sytuowanie obiektów i urządzeń oczyszczalni w taki sposób, aby oddziaływanie na środowisko nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem NOs/EE/UT wskazanym na rysunku planu,
 - 2) plan ustala zagospodarowanie zielenią terenu wzdłuż ogrodzenia na działce NOs/EE/UT.
3. Dla terenu stacji energetycznej EE 110/15 kV w terenie NOs/EE/UT plan ustala sytuowanie obiektów i urządzeń w taki sposób, aby oddziaływanie na środowisko nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem NOs/EE/UT wskazanym na rysunku planu.
4. Dla terenów pod stacje 15/0.4 kV plan przyjmuje warunki zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 26 ust. 1 pkt. 4.
5. Plan ustala lokalizacje podziemnych pompowni ścieków w liniach rozgraniczających dróg, na podstawie opracowań technicznych bez konieczności zmiany niniejszego planu pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.

6. Dla stacji redukcyjnych gazu plan ustala warunki lokalizacji stacji zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 16.

§ 58.

Inne ustalenia

1. Plan przyjmuje szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenów lub obiektów; NOs, EE, UT -położonych na obszarach o udokumentowanych złóż kopalin kruszywa naturalnego, o których mowa w § 13.
2. Dla terenów NOs, EE, UT obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w § 15, 19 i od § 21 do § 34.

9. Tereny komunikacji; KS, KUZ, KUL, KUD, KDw
§ 59.

Ustalenia szczegółowe dla terenów dróg i ulic

LP	SYMBOL	NAZWA OBIEKTU	FUNKCJA	SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGR. (w metrach)	ZALECANA SZER. JEZDNI (w metrach)	USTALENIA DLA PRZEKROJU ULICY
1	KS	Trasa Salomea – Janki i Trasa Katowicka-droga nr 8-	Ekspresowa	50.0	2 x 10.5	<ul style="list-style-type: none"> - jezdnia serwisowa KDs. i drogi KD - zakaz zjazdów bezpośrednio z Trasy, - przekroczenia w węzle KSw i wiaduktami nad trasą, - osłony akustyczne. - szpalery drzew, - istniejące rowy, - dopuszczalne przesunięcie korytarza drogi KS, za zgodą zarządcy drogi
2	1 KZ	ul. Sokołowska, dz. nr ew. 219	Zbiorecza	20-30,0	6,0 – 7,0	<ul style="list-style-type: none"> - zakaz urządzania zjazdów, skrzyżowań nie wyznaczonych na rysunku planu, włączenia dróg wewnętrznych, istniejące rowy,
3	5KL	projektowana	Lokalna	12.0	6,0 – 7,0	-
4	6KL KUDs	projektowana	Lokalna	12 - 15	6,0 – 7,0	-
5	9KI.	projektowana	Lokalna	20.0 (11m w obszarze planu)	6,0 – 7,0	-

6	1KD		Dojazdowa	12,0	5,0	-
7	2KD	droga istniejąca dz. nr ew. 157	Dojazdowe	10,0	5,0	-
8	3KD	droga istniejąca dz. nr ew. 156	Dojazdowa	12,0	5,0	-
9	4KD		Dojazdowa	15,0	5,0	-
10	5KD	fragment ul. Żwirowej dz. nr ew. 213	Dojazdowa	12,0	5,0	-
11	21KD	droga istniejąca dz. nr ew. 165	Dojazdowa	12,0 (część drogi poza obszarem planu)	5,0	-
12	22KD		Dojazdowa	12,0	5,0	-
13	25KD	droga istniejąca dz. nr ew. 152	Dojazdowa	15,0	5,0	-
14	27KD	droga istniejąca dz. nr ew. 151/1	Dojazdowa	10,0	5,0	-
15	28KD	ul. Wspólna dz. nr ew. 153	Dojazdowa	12,0	5,0	-
16	30KD	droga istniejąca	Dojazdowa	10,0	5,0	-
17	31KD	droga istniejąca dz. nr ew. 148	Dojazdowa	12,0	5,0	-
18	32KD		Dojazdowa	8,0 w obszarze planu	5,0	-
19	33KD	droga istniejąca dz. nr ew. 148	Dojazdowa	10,0	5,0	-
20	34KD		Dojazdowa	12,0	5,0	-
22	KDw		Wewnętrzne	8-12		-
23	KDs		Serwisowe	12-15		- dopuszczalne przesunięcie korytarza drogi KDs, za zgodą zarządcy drogi KS. - w przypadku kolizji projektowanego zamierzenia inwestycyjnego z drogą KDs, realizacja inwestycji możliwa po uzgodnieniu z zarządcą drogi KS.

Rozdział 4

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości.

§ 60.

1. Dla terenów MN/U, UP, UP/MN, UP/U/Z, U/Z, U/ZP i UT określa się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% .
2. Dla terenów NOs/EE/UT, ZN oraz K określa się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.
3. Dla terenów zbywanych pod drogi publiczne określa się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

Rozdział 5

§ 61.

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

§ 62.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

§ 63.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY
mgr inż. Dariusz Kejażek