

Raszyn, dnia 24.11.2014r.

Urząd Gminy Raszyn.
Referat Inwestycji
05-090 Raszyn, ul. Szkolna 2a

WYPIS z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W związku z wnioskiem z dnia 17.11.2014r. znak: IR.7011.152.2014.AB.o wydanie wypisu i wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowej części działki nr ew. 1/6 (Al. Krakowska), działki nr ew. 911 położonych we wsi Raszyn (obręb Raszyn 02), północnej części działki nr ew. 19, działek nr ew. 3/11, 3/13, 3/14, 3/16 we wsi Falenty oraz południowej części działki nr ew. 1236/2, południowo-wschodniej części działki nr ew. 1044/26 we wsi Raszyn (obręb Raszyn 01) w Gminie Raszyn, stwierdzam co następuje:

Teren, na którym znajdują się ww. południowa część działki nr ew. 1/6 (Al. Krakowska), działka nr ew. 911 we wsi Raszyn (obręb Raszyn 02), północno-wschodnia część działki nr ew. 19, działki nr ew. 3/11, 3/13, 3/14, 3/16 we wsi Falenty, objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym Uchwałą Nr LXI/1003/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 15 grudnia 2005r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenów położonych we wsi Raszyn po wschodniej stronie Alei Krakowskiej (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 24, poz. 823 z dnia 6 lutego 2006r.).

Zgodnie z ww. Planem południowa część działki nr ew. 1/6 i północno-wschodnia część działki nr ew. 19 położone są w liniach rozgraniczających drogi głównej ozn. 1KDG (Al. Krakowskiej) - odcinek I, działka nr ew. 911 na terenie usług kultu religijnego ozn. H 1.1UKr i na terenie naturalnej zieleni dolin rzecznych ozn. H 2.1 ZN, działki nr ew. 3/13, 3/14, 3/15 na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ozn. H 1.3MN, działka nr ew. 3/11 stanowi teren komunikacji pieszej ozn. 3Kpj.

Według Planu jw. : „ (...) ROZDZIAŁ ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU.

§ 1. Uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, dla terenów położonych we wsi Raszyn po wschodniej stronie Al. Krakowskiej w Gminie Raszyn, zwany dalej „planem”.

§ 2. 1) Ustalenia planu odnoszą się do obszaru obejmującego:

- od zachodu – oś pasa drogowego Al. Krakowskiej,
- od północy – (...),
- od wschodu – (...),
- od południa – granica administracyjna pomiędzy wsiami Raszyn i Falenty, południowa granica działki nr ew. 3/11, wschodnia granica działki nr 3/10 we wsi Falenty.

2) Granice planu są wyznaczone na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym integralną część planu (załącznik Nr 1 do uchwały).

§ 3. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) Przeznaczenia terenów.
- 2) Linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym przeznaczonych do realizacji celów publicznych.
- 3) Zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
- 4) Warunków i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu.

5) Warunków zagospodarowania terenów wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego.

§ 4. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w tekście planu do terenu objętego granicami planu.

ROZDZIAŁ 2. USTALENIA OGÓLNE W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI.

2.1 DEFINICJE POJĘĆ UJĘTYCH W PLANIE.

§ 5. 1) Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- a) Planie - należy przez to rozumieć Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, dla terenów położonych we wsi Raszyn po wschodniej stronie Al. Krakowskiej w Gminie Raszyn.
- b) Rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- c) Przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
- d) Terenie albo kwartale - należy przez to rozumieć obszary o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami.
- e) Działce, działce budowlanej - należy przez to rozumieć wydzieloną geodezyjnie część terenu zabudowaną lub przewidzianą do zabudowy.
- f) Wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar pionowy (w metrach) mierzony od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych i technicznych, do górnej najwyższej krawędzi dachu.
- g) Maksymalnej liczbie kondygnacji - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków; przy czym 0,5 kondygnacji należy rozumieć, jako użytkowe poddasze pod dachem spadzistym lub suterreną wyniesioną o 0,6-1,2 m ponad poziom terenu.
- h) Usługach, obiektach i urządzeniach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, obiekty i urządzenia, których funkcjonowanie nie jest uciążliwe dla środowiska i otoczenia w zakresie: hałasu, zanieczyszczenia powietrza, wód lub powierzchni ziemi, drgań, promieniowania lub nadmiernego ruchu ciężarowego, jak również usługi, obiekty i urządzenia, których uciążliwość mieści się w granicach lokalizacji, bez konieczności tworzenia stref ograniczonego użytkowania.
- i) Strefach potencjalnej uciążliwości - należy przez to rozumieć zasięg terenów, których zagospodarowanie powinno uwzględniać możliwość występowania uciążliwości związanych z hałasem, drganiami lub zanieczyszczeniem powietrza.
- j) Liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć obowiązujące linie, wyznaczone na rysunku planu, wydzielające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania, w tym linie wyznaczające: tereny budowlane, tereny zieleni, ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi, tereny infrastruktury technicznej.
- k) Terenach przeznaczonych na cele publiczne - należy przez to rozumieć ulice, place, przestrzenie komunikacji pieszej, ścieżki rowerowe); tereny zieleni ulicznej i zieleni o charakterze publicznym, parkowym; tereny lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, tereny usług oświaty, administracji tereny mieszkaniowe komunalne.

- l) Przestrzeniach publicznych - należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni dostępnych dla wszystkich użytkowników.
 - m) Obowiązujących liniach zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie usytuowania zewnętrznej, najbliższej w stosunku do ulicy ściany budynku, bez uwzględniania werand, ganków, balkonów i loggii wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1 m, przy czym obowiązujące linie zabudowy nieciągłej należy traktować jako usytuowanie zabudowy z zachowaniem odstępów pomiędzy poszczególnymi budynkami (minimalne odległości pomiędzy budynkami muszą zachowywać wymagania zawarte w obowiązujących przepisach).
 - n) Nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć, wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od ulic i innych obiektów przy czym werandy, ganki, balkony i loggie mogą wystawiać poza obrys budynku nie więcej niż 1 m.
 - o) Obiektach lub budynkach tymczasowych - należy przez to rozumieć obiekty i budynki nie związane trwale z gruntem, za wyjątkiem budynków towarzyszących budowie i lokalizowanych na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy.
 - p) Zachowaniu istniejącej zabudowy pod ochroną konserwatora zabytków - należy przez to rozumieć obowiązek zachowania istniejących trwałych budynków objętych ochroną konserwatora zabytków oraz dopuszczenie ich przekształceń pod warunkiem uzgodnienia z konserwatorem zabytków.
 - q) Zaleceniach - należy przez to rozumieć zapisy planu mające charakter postulatu do rozważenia przy projektowaniu.
 - r) Drodze (ulicy) - należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony liniami rozgraniczającymi przeznaczony na pas drogowy komunikacji kołowej, pieszej lub rowerowej, miejsca postoju pojazdów, urządzenia infrastruktury technicznej i zieleń publiczną.
 - s) Drodze wewnętrznej – (...).
- 2) Inne pojęcia wymienione w planie, nie ujęte w pkt 1, należy rozumieć zgodnie z treścią Prawa Budowlanego lub innych przepisów szczególnych; dotyczy to między innymi obiektów małej architektury, ogrodzeń, wymiarów oraz powierzchni.
- 3) W ustaleniach komunikacyjnych zastosowano pojęcia mające swoje określenie w przepisach szczególnych w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

2.2 PRZEZNACZENIE TERENU.

§ 6. 1) Plan określa przeznaczenie terenów na poszczególne cele poprzez zdefiniowanie ich funkcji, odnosząc odpowiednie ustalenia w tym zakresie do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zwanych dalej terenami, kwartałami i działkami.

2) Plan wyznacza:

- a) (...);
- b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – określane dalej jako tereny MN;
- c) (...);
- d) (...);
- e) (...);
- f) (...);
- g) (...);
- h) teren usług kultu religijnego – określane dalej jako tereny UKr;

- i) (...);
- j) (...);
- k) tereny naturalnej zieleni dolin rzecznych, – określane dalej jako tereny ZN;
- l) (...);
- m) (...);
- n) tereny dróg - określane dalej jako tereny KD;
- o) tereny komunikacji pieszej – określane dalej jako tereny Kpj;
- p) (...);
- q) (...).

3) Plan określa przeznaczenie poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym plan dopuszcza zachowanie istniejącego zagospodarowania terenu i funkcjonowanie istniejących gospodarstw rolnych.

(...)

§ 8. Plan określa przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN):

1) Na terenach MN plan ustala zachowanie i rozwój funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zakresu: domów jednorodzinnych wolno stojących oraz bliźniaczych (przy czym na jednej działce można zrealizować tylko jeden segment budynku bliźniaczego), (...), jako funkcji podstawowej.

2) Na terenach MN plan dopuszcza zachowanie i rozwój funkcji usługowych z zakresu:

- handlu detalicznego (za wyjątkiem stacji paliw), biur, administracji, rzemiosła, obsługi finansowej,
- kultury, turystyki, gastronomii, zdrowia, oświaty,

jako funkcji uzupełniających w stosunku do funkcji podstawowej, w formie lokali usługowych wydzielonych w budynkach mieszkaniowych, np. w parterach budynków; przy czym powierzchnia użytkowa lokali usługowych nie może przekraczać 25 % powierzchni użytkowej budynku.

3) Na terenach MN plan zakazuje lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, domów jednorodzinnych szeregowych ((...)), domów jednorodzinnych atrialnych, wolno stojących budynków usługowych, funkcji usługowych innych niż określone w pkt 2, usług uciążliwych oraz obiektów i urządzeń uciążliwych, których uciążliwość wykracza poza granice lokalizacji.

4) Dla terenów MN plan zakazuje lokalizowania hurtowni oraz obiektów magazynowych, składowych, drobnej produkcji.

5) Plan dopuszcza lokalizowanie budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m², przy czym plan dopuszcza lokalizowanie na działce tylko jednego budynku wolnostojącego (gospodarczego lub garażowego) poza budynkiem mieszkalnym.

6) Plan zaleca realizację garażu jako dobudowanego lub wbudowanego w budynek mieszkalny.

7) Plan maksymalną wysokość budynków garażowych i gospodarczych na 4,5 m.

8) Dla terenów MN plan ustala dopuszczalne minimalne wielkości działek budowlanych – 500 m².

9) Dla terenów MN plan ustala minimalną długość najkrótszego boku działki budowlanej na 20 metrów.

- 10) Plan zakazuje lokalizacji zabudowy na działkach mniejszych niż określone w planie, z uwzględnieniem ustaleń pkt 11.
- 11) Plan dopuszcza lokalizację zabudowy na działkach, które zostały wydzielone przed wejściem w życie Planu, o ile posiadały dotychczas status działek budowlanych.
- 12) Dla terenów MN plan zakazuje wtórnego podziału istniejących działek, jeżeli w wyniku takiego podziału ich wielkości będą mniejsze niż określone w planie minimalne wielkości działek budowlanych.
- 13) Dla terenów MN plan zakazuje lokalizowania więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce oraz zakazuje adaptowania budynków gospodarczych, garażowych lub usługowych na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny.
- 14) Ustalenia zawarte w pkt 13 nie dotyczą przypadków, gdy powierzchnia działki umożliwia jej reparcelację z zachowaniem normatywów określonych w ustaleniach szczegółowych dla tego terenu.
- 15) W zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny MN do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową

(...)

§ 14. Plan określa przeznaczenie **terenów usług kultu religijnego (UKr)**:

- 1) Dla terenów UKr plan ustala zachowanie i rozwój funkcji usługowych z zakresu kultu religijnego.
- 2) Dla terenów UKr plan dopuszcza zachowanie i rozwój funkcji usługowych z zakresu:
 - kultury, nauki, oświatyjako funkcji towarzyszących w stosunku do funkcji podstawowej określonej w pkt 1.
- 3) Dla terenów UKr plan zakazuje lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej (za wyjątkiem mieszkań służbowych), funkcji usługowych innych niż określone w pkt 1 i 2 oraz obiektów i urządzeń uciążliwych.

(...)

§ 17. Plan określa przeznaczenie **terenów naturalnej zieleni dolin rzecznych (ZN)**:

- 1) Dla terenów ZN plan ustala rozwój funkcji naturalnej zieleni dolin rzecznych, ochronę i uzupełnianie istniejącego drzewostanu i roślinności niskiej oraz fauny.
- 2) Dla terenów ZN plan dopuszcza rozwój funkcji usługowych (niekubaturowych) z zakresu rekreacji, turystyki, sportu i wypoczynku, nie kolidujących z funkcją podstawową terenu oraz istniejącą zielenią i ukształtowaniem terenu.
- 3) Dla terenów ZN plan zaleca realizację zbiorników retencyjnych (stawów, rowów, oczek wodnych, itp.).
- 4) Dla terenów ZN plan zakazuje lokalizowania zabudowy, rozwój funkcji innych niż określone w pkt.1 i 2 oraz obiektów i urządzeń uciążliwych.

(...)

§ 19. Plan określa przeznaczenie (...) i **terenów komunikacji drogowej (KD)**:

- 1) Dla terenów (...) i KD plan ustala zachowanie i rozwój funkcji komunikacji kołowej, komunikacji zbiorowej (autobusowej) oraz komunikacji pieszej i rowerowej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi i szczegółowymi.

2) Dla terenów (...) i KD plan dopuszcza: lokalizację miejsc parkingowych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, lokalizację, remonty i modernizacje sieci uzbrojenia inżynierskiego oraz urządzeń komunikacyjnych, lokalizację elementów małej architektury, takich jak: latarnie, słupki, ławki, budki telefoniczne, kosze na śmiecie, słupki, pachołki, pojemniki z zielenią itp. oraz drobnych obiektów usługowych, z uwzględnieniem ustaleń par.26.

3) Dla terenów (...) i KD plan ustala zachowanie i uzupełnienie istniejących szpalerów drzew i zieleni przyulicznej, nie kolidującej z urządzeniami komunikacyjnymi.

4) Dla terenów (...) i KD plan zakazuje lokalizowania zabudowy, za wyjątkiem elementów małej architektury.

§ 20. Plan określa przeznaczenie terenów komunikacji pieszej (KP):

1) Dla terenów Kpj plan ustala zachowanie i rozwój funkcji komunikacji pieszej i rowerowej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi i szczegółowymi.

2) Dla terenów Kpj plan dopuszcza lokalizację, remonty i modernizacje sieci uzbrojenia inżynierskiego.

3) Dla terenów Kpj plan ustala zachowanie i uzupełnienie istniejących szpalerów drzew i zieleni przyulicznej, nie kolidującej z urządzeniami komunikacyjnymi.

4) Dla terenów Kpj plan zakazuje lokalizowania zabudowy, za wyjątkiem elementów małej architektury.

(...)

§ 22. Plan wprowadza funkcjonalny podział obszaru objętego planem na jednostki oznaczone na rysunku planu symbolami: (...), **H** oraz określa położenie poszczególnych terenów w odniesieniu do jednostek.

2.3 INNE USTALENIA.

§ 23. Plan wyznacza zasięg terenów przeznaczonych na cele publiczne:

1) Tereny dróg:

– Głównych (1.KDG Al. Krakowska);

– (...);

– (...);

– Ciągów pieszo-jezdných (Kpj).

2) (...).

3) (...).

4) (...).

5) (...).

6) (...).

§ 24. Plan określa zasady lokalizowania budynków na działkach

1) Plan ustala lokalizację lub rozbudowę budynku na działce zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy obowiązującej lub nieprzekraczalnej.

2) Dla działek, na których plan nie wyznacza linii zabudowy budynki należy lokalizować oraz rozbudowywać zgodnie z obowiązującymi przepisami (obecnie Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich

usytuowanie oraz Ustawa o drogach publicznych), przy czym odległość linii zabudowy od (...) i terenów ulic (KD) (...) powinna wynosić nie mniej niż 5 m.

§ 25. Plan określa zasady lokalizowania ogrodzeń:

- 1) Plan zakazuje lokalizacji ogrodzeń na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszych, ustalenie nie dotyczy elementów małej architektury takich jak pacholki, słupki, pojemniki z zielenią;
- 2) Plan ustala realizację ogrodzeń wydzielających działki budowlane, przy czym ogrodzenia od strony ulic i ciągów pieszych powinny spełniać następujące warunki:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m od poziomu powierzchni terenu;
 - b) ogrodzenie należy lokalizować w linii rozgraniczającej ulicy, działki, przy dopuszczalnym wycofaniu ogrodzenia w głąb działki nie więcej niż 2 m oraz w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu średniego ciśnienia, w przypadku gazociągów wysokiego ciśnienia uzgadniać z właścicielem gazociągu;
 - c) ogrodzenie powinno być ażurowe co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu terenu;
 - d) należy dokonać narożnego ścięcia ogrodzenia w celu zapewnienia wolnego od przeszkód pola widoczności, zgodnie z obowiązującymi przepisami (obecnie Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie).

(...)

§ 28. Zakazuje się podnoszenia poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na teren działek sąsiednich.

ROZDZIAŁ 3. USTALENIA OGÓLNE W ZAKRESIE OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I DÓBR KULTURY.

3.1 OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ PRAWNĄ.

§ 29. 1) Plan wyznacza następujące obszary i obiekty zabytkowe objęte ochroną prawną, położone na obszarze planu:

- Obszar H1 i H2 - ochrona Pozostałości Układu Urbanistycznego Historycznego Centrum Raszyna, zgodnie z decyzją WKZ nr1263/05 z dnia 4 lipca 2005r;
- Raszyn, plebania, Al. Krakowska 6 – obiekt wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 1387 z dnia 3 lipca 1989r.;

2) Dla obszarów i obiektów zabytkowych wyszczególnionych w pkt 1:

- Plan ustala obowiązek uzgadniania przez organa samorządowe z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (na etapie wydawania decyzji administracyjnych) - wszelkich działań związanych ze zmianą dotychczasowego sposobu użytkowania terenu i planowanych inwestycji.

(...)

ROZDZIAŁ 4. USTALENIA OGÓLNE W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA.

4.1 KSZTAŁTOWANIE ZIELENI.

(...)

§ 32. 1) Plan wyznacza zasięg terenów naturalnej zieleni dolin rzecznych (ZN):

2) Dla terenów ZN plan ustala rozwój funkcji naturalnej zieleni dolin rzecznych, ochronę i uzupełnianie istniejącego drzewostanu i roślinności niskiej oraz fauny.

§ 33. Plan zaleca zachowanie oraz rozwój zieleni ogrodowej i przydomowej na terenie działek zabudowy mieszkaniowej oraz zachowanie i rozwój drzewostanu i roślinności niskiej na terenach usług sportu i rekreacji, kultury i kultu religijnego, oświaty i zdrowia.

§ 34. Plan ustala procent powierzchni biologicznie czynnej dla terenów zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 35. 1) Plan ustala realizację szpalerów drzew na terenie porządkowanych, urządzanych i projektowanych ulic i placów, zgodnie z rysunkiem planu.

2) Plan ustala zachowanie i uzupełnienie szpalerów drzew na terenie istniejących ulic.

3) Plan wprowadza nakaz zachowania istniejącej wartościowej zieleni w wyznaczonych obszarach, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

4.2 ZAKRES OCHRONY ELEMENTÓW ŚRODOWISKA.

§ 36. 1) Plan wyznacza zasięg Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (obecnie rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego: nr 117 z dnia 18 sierpnia 2000r. oraz nr 218 z dnia 6 lipca 2001r.).

2) Plan ustala ochronę terenów wchodzących w skład Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (obecnie rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego: nr 117 z dnia 18 sierpnia 2000r. oraz nr 218 z dnia 6 lipca 2001r.).

§ 37. 1) Plan ustala ochronę i zakaz zanieczyszczania wód powierzchniowych: rzek, kanałów, rowów, stawów, zalewów itp. oraz towarzyszącej roślinności.

2) Plan dopuszcza rekreacyjne wykorzystanie wód powierzchniowych.

4.3 ZAKRES OCHRONY PRZED POTENCJALNYMI UCIAŻLIWOŚCIAMI.

§ 38. Plan ustala zasady ochrony przed uciążliwościami komunikacyjnymi dróg:

1) Plan wyznacza zasięg stref potencjalnych uciążliwości:

a) Dróg komunikacji kołowej – Al. Krakowskiej w odległości do 80 m od linii rozgraniczającej drogi;

2) Dla zabudowy projektowanej w zasięgu strefy potencjalnej uciążliwości plan ustala nakaz stosowania rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwość akustyczną, m. in. przegród wewnętrznych i zewnętrznych, a także elementy budowlane o podwyższonej izolacyjności.

3) Dla zabudowy projektowanej w zasięgu strefy potencjalnej uciążliwości plan ustala zakaz lokalizowania nowych chronionych obiektów służby zdrowia i oświaty.

4) Plan zaleca wprowadzanie zieleni izolacyjnej na terenie działek lub wprowadzanie funkcji usługowych od strony drogi.

§ 39. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizowania inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych jako wymagające sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.

ROZDZIAŁ 5. USTALENIA OGÓLNE W ZAKRESIE KOMUNIKACJI.

5.1 KOMUNIKACJA KOŁOWA.

§ 40. Plan wyznacza linie rozgraniczające terenów przewidzianych pod komunikację (kołową i pieszą) oraz określa klasyfikację funkcjonalną układu drogowego, przebieg ulic i zasady obsługi komunikacyjnej działek, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 41. 1) Plan ustala układ komunikacji kołowej obsługującej teren objęty opracowaniem.

2) W skład układu komunikacji kołowej wchodzi ulice: główne, lokalne (...), wyszczególnione w ustaleniach szczegółowych planu dla terenów dróg i placów (Rozdział 15).

3) Ustalenia dla poszczególnych odcinków Al. Krakowskiej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla terenów dróg i placów (Rozdział 11).

4) Plan dopuszcza obniżenie klasy funkcjonalnej Al. Krakowskiej (z głównej na zbiorczą) po zrealizowaniu w Rejonie Gminy Raszyn tras ekspresowych przejmujących ruch tranzytowy z Warszawy do Krakowa, Katowic i Wrocławia (Trasa Salomea – Wolica).

5) (...).

5.2 KOMUNIKACJA PIESZA I ROWEROWA.

§ 42. 1) Plan ustala podstawowy układ komunikacji pieszej, obejmujący:

- chodniki wydzielone w liniach rozgraniczających wszystkich ulic i placów w obszarze objętym planem;
- ciągi piesze, wyszczególnione w ustaleniach szczegółowych planu dla terenów dróg i placów (Rozdział 15);
- przestrzenie piesze wydzielone na terenie placów;
- aleje, ciągi piesze i przestrzenie piesze realizowane na terenach zieleni publicznej.

2) Plan wyklucza lokalizowanie zabudowy stałej o funkcjach usług i handlu oraz obiektów i zabudowy tymczasowej na chodnikach i skwerach położonych w liniach rozgraniczających ulic i placów.

§ 43. W zakresie komunikacji rowerowej plan ustala:

1) Obowiązek wprowadzania wydzielonych ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic określonych w ustaleniach szczegółowych planu dla terenów dróg (...) (Rozdział 15).

2) Dopuszczenie ruchu rowerowego w ramach jezdni lub wydzielonych ścieżek rowerowych dla pozostałych ulic nie wyszczególnionych w pkt 1.

3) Możliwość wydzielenia ścieżek rowerowych na terenach zieleni publicznej.

4) Wydzielenie w ramach ogólnodostępnych parkingów samochodowych miejsc postojowych (stojaków) dla rowerów.

5.3 KOMUNIKACJA ZBIOROWA.

§ 44. W zakresie komunikacji masowej plan ustala zasady obsługi terenu objętego planem przez komunikację autobusową.

1) Plan ustala zagospodarowanie, modernizacje lub rozbudowę ulic: Al. Krakowskiej, ul. Sportowej, w sposób umożliwiający prowadzenie komunikacji autobusowej.

2) Plan ustala przeprowadzenie studiów przestrzenno - komunikacyjnych określających możliwość przebudowy Al. Krakowskiej w sposób umożliwiający realizację linii tramwajowej, z uwzględnieniem ustaleń pkt 3.

3) Ewentualna realizacja linii tramwajowej może nastąpić po obniżeniu klasy funkcjonalnej Al. Krakowskiej, o którym mowa w par. 41 pkt 4.

5.4 PARKINGI I WSKAŹNIKI PARKINGOWE.

§ 45. Plan ustala realizację miejsc parkingowych na terenie lokalizacji inwestycji w ilości wynikającej z następujących wskaźników parkingowych:

- 1) dla funkcji usługowej - 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynków oraz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 wolnostojący budynek usługowy;
- 2) dla hoteli, moteli, pensjonatów - 30 miejsc parkingowych na 100 łóżek;
- 3) dla funkcji mieszkaniowych jednorodzinnych
 - 1 miejsce parkingowe (zalecana realizacja 2-go miejsca parkingowego) na 1 mieszkanie dla domów istniejących.
 - 2 miejsca parkingowe na 1 dom projektowany.
- 4) dla funkcji mieszkaniowych wielorodzinnych - 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie dla budynków wielorodzinnych istniejących oraz 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie dla budynków wielorodzinnych projektowanych

ROZDZIAŁ 6. USTALENIA OGÓLNE W ZAKRESIE UZBROJENIA TERENU.

6.1 LOKALIZACJA SIECI UZBROJENIA.

§ 46. W zakresie urządzeń inżynierskich w obszarze objętym opracowaniem:

- 1) Plan ustala utrzymanie rezerwy terenu w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszych dla istniejących i realizowanych sieci uzbrojenia podziemnego i napowietrznego.
- 2) Plan dopuszcza lokalizowanie urządzeń inżynierskich poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających ulic, na terenach działek położonych przy ulicach wewnętrznych, pod warunkiem uzgodnienia z właściwym podmiotem eksploatującym.
- 3) Plan ustala utrzymanie terenów ujęć wody D2.3 Wu, H3.2 Wz i H3.3 Wz.
- 4) Plan ustala utrzymanie terenu centralnej przepompowni ścieków H3.4 Nop.
- 5) Plan wyznacza rezerwę terenu H3.5 Wu. pod budowę naziemnych obiektów centralnej stacji wodociągu „Raszyn”.
- 6) Plan dopuszcza prowadzenie sieci uzbrojenia przez tereny zieleni, pod warunkiem minimalizacji prac ziemnych związanych z naruszeniem istniejącej roślinności.
- 7) Plan zaleca zachowanie istniejących sieci uzbrojenia, dopuszcza ich remont, modernizację oraz przełożenie (w uzasadnionych przypadkach).

6.2 SIECI WODOCIĄGOWE

§ 47. Plan określa zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Plan ustala zaopatrzenie w wodę obszaru objętego planem z istniejącego wodociągu „Raszyn”.
- 2) Plan dopuszcza połączenie eksploatacyjne obszaru objętego planem z istniejącym wodociągiem WUC „Warszawa” przy czym przewody wodociągowe mogą być poprowadzone wyłącznie bezpośrednio z terenu M. St. Warszawa.

§ 48. 1) Plan ustala zachowanie i eksploatację istniejących sieci wodociągowych wodociągu „Raszyn”.

2) Plan ustala rozbudowę sieci wodociągu „Raszyn” dla potrzeb obsługi istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

6.3 SIECI KANALIZACYJNE

§ 49. Plan określa zasady odprowadzania ścieków i wód opadowych:

- 1) Plan ustala odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenu objętego planem do istniejącej i projektowanej realizowanej sieci kanalizacyjnej podłączonej poprzez kolektory i centralną przepompownię ścieków z rozbudowywaną oczyszczalnią ścieków „Falenty”.
- 2) Plan ustala zasadę ograniczonego odwodnienia powierzchniowego podstawowego układu komunikacyjnego, z odprowadzeniem mechanicznie podczyszczonych wód deszczowych do rzeki Raszynki.
- 3) Plan zaleca realizację zbiorników retencyjnych (stawów, rowów, oczek wodnych, itp.) w szczególności na terenach Zieleni Parkowej, a także na terenach zabudowy mieszkaniowej
- 4) Plan zaleca na terenach dróg realizację krytych rowów odwadniających i urządzeń do podczyszczania wód deszczowych.

§ 50. 1) Plan ustala realizację sieci kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających ulic.

- 2) Plan ustala zasadę budowy kanalizacji sanitarnej w układzie grawitacyjno pompowym maksymalnie wypłyconej dla ochrony istniejących stosunków gruntowo-wodnych.
- 3) Plan nie wyznacza lokalizacji nowych pompowni ścieków.
- 4) Plan zakazuje odprowadzania ścieków powstających w obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu.
- 5) Plan zakazuje stosowania indywidualnych zbiorników (szamb), za wyjątkiem przypadków określonych w pkt 6.
- 6) Dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej plan dopuszcza odprowadzenie ścieków do indywidualnych zbiorników szczelnych (szamb), do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej sanitarnej, z obowiązkiem przyłączenia po doprowadzeniu kanalizacji. Tymczasowe szamba (do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej) należy lokalizować zgodnie z warunkami zawartymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Do zbiorników na nieczystości ciekłe należy zapewnić możliwość dojazdu samochodów asenizacyjnych.
- 7) Plan zakazuje stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach mniejszych niż 2000 m².

6.4 OGRZEWANIE

§ 51. Plan określa zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) Plan ustala zaopatrzenie w ciepło w oparciu o źródła lokalne, przy czym rozwiązania lokalne stosuje się do pojedynczych obiektów, grupy budynków lub osiedli.
- 2) Plan dopuszcza wykorzystanie do celów grzewczych gazu, paliw płynnych (olej lekki) i energii elektrycznej.
- 3) Ze względu na ograniczenia zanieczyszczania powietrza plan wyklucza stosowanie nowych lokalnych kotłowni i pieców grzewczych opalanych paliwem stałym.

6.5 SIECI GAZOWE

§ 52. Plan określa zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) Plan ustala zasadę gazyfikacji obszaru objętego planem gazem średnioprężnym z istniejących stacji redukcyjno - pomiarowych I stopnia „Sękocin” i „Reguły”.
- 2) Plan ustala zaopatrzenie w gaz przewodowy dla odbiorców komunalnych na cele bytowo-gospodarcze oraz na cele grzewcze.

§ 53. 1) Plan ustala zachowanie istniejących rozdzielczych sieci gazowych.

2) Plan ustala rezerwy terenu dla realizacji sieci gazowych i przyłączy na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (obecnie art. 7 ust. 4 Ustawy „Prawa Energetycznego” z dnia 10 kwietnia 1997 (Dz. U. nr 54 poz. 348)).

3) Plan zaleca przebudowę istniejącego gazociągu rozdzielczego d 40-50 mm w ul. Sportowej na gazociąg większej średnicy (np. d 125 mm) w celu połączenia istniejącego gazociągu d 300 mm w Al. Krakowskiej z istniejącym gazociągiem d 100 mm w ul. Baletowej.

4) Gazyfikacja nowej zabudowy jest możliwa o ile spełnione będą warunki techniczno-ekonomiczne i zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą gazu, a klientem

§ 54. Plan określa szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji realizowanych w sąsiedztwie sieci gazowych:

1) Plan ustala lokalizację parkanów i ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 0,5m od gazociągu średniego ciśnienia.

2) W linii parkanów należy umiejscawiać szafki gazowe otwierane na zewnątrz od strony ulicy.

3) Wokół gazociągów należy przyjmować strefy ochronne zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (obecnie Rozporządzeniem MPiH (Dz. U. Nr 139 z grudnia 1995) dla gazociągów zbudowanych przed 11 grudnia 2001r. i Rozporządzeniem Ministra Gospodarki (Dz. U. Nr 97 z września 2001) dla gazociągów zbudowanych po 11 grudnia 2001r).

6.6 SIECI ELEKTROENERGETYCZNE

§ 55. Plan określa zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) Plan ustala zasilanie terenu objętego planem z napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15kV wyprowadzonej z istniejących stacji 110/15 kV: RPZ „Sękocin” i RPZ „Wypędy” oraz projektowanej RPZ „Wypędy” i RPZ „Opacz”.

2) Plan ustala podniesienie standardu obsługi ludności i zwiększeniem niezawodności zasilania, poprzez modernizację i rozbudowę urządzeń średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nn) oraz lokalizację nowych stacji transformatorowych przy realizacji nowych inwestycji zgodnie z przepisami szczególnymi.

3) Plan ustala możliwość wykonanie zasilania w energię elektryczną zarówno liniami napowietrznymi jak i kablowymi

4) W rejonach obsługiwanych przez linie napowietrzne SN należy lokalizować stacje transformatorowe słupowe, natomiast stacje wewnątrzowe, tylko w przypadku dużych mocy i braku napowietrznych linii SN.

§ 56. 1) Plan ustala zachowanie istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych.

2) Plan ustala rezerwy terenu dla realizacji sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (obecnie art. 7 ust. 4 Ustawy „Prawa Energetycznego” z dnia 10 kwietnia 1997 (Dz. U. nr 54 poz. 348)).

3) Plan zaleca lokalizację projektowanych stacji transformatorowych w liniach rozgraniczających ulic.

6.7 SIECI TELEKOMUNIKACYJNE

§ 57. Plan określa zasady obsługi telekomunikacyjnej:

1) Plan ustala obsługę telekomunikacyjną obszaru objętego planem przez centralę automatyczną CA "Raszyn" TP S.A. lub innych operatorów telefonii przewodowej oraz przez radiowe sieci telekomunikacyjne.

2) Plan zaleca docelową realizację kablowych sieci telekomunikacyjnych i przebudowę istniejących sieci napowietrznych na kablowe.

6.8 USUWANIE ODPADÓW

§ 58. 1) W zakresie gospodarki odpadami stałymi i ciekłymi plan ustala powszechną obsługę w zakresie wywożenia odpadów realizowaną przez wyspecjalizowane firmy.

2) Plan zaleca docelową segregację odpadów na terenie każdej działki.

3) Zasady utrzymania porządku i czystości oraz program gospodarki odpadami na terenie gminy Raszyn regulują obowiązujące przepisy gminne.

DZIAŁ II.

(...).

ROZDZIAŁ 14. USTALENIA SZCZEGÓLWE DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW I DZIAŁEK POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI RASZYN (W DOLINIE RASZYŃKI) - OBSZAR H.

14.1 USTALENIA DLA OBSZARU H1.

§ 97. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze H1:

Pkt	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	2	3	4
1.	H1.1 UKr	teren usług kultu religijnego, zgodnie z par. 14.	<p>istniejąca plebania – obiekt wpisany do rejestru zabytków (zgodnie z par. 28)</p> <p>GABARYTY ZABUDOWY:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maksymalna wysokość zabudowy - 14 m; - Minimalna wysokość zabudowy - 4 m; - Maksymalna liczba kondygnacji - 3; - Minimalna liczba kondygnacji - 1; - Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 20 %; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 70 %; - od strony al. Krakowskiej dachy spadziste o symetrycznych połaciach i ich kącie nachylenia - od 15 do 35 stopni; <p>INNE USTALENIA:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tereny w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z par. 36; - ochrona Pozostałości Układu Urbanistycznego Historycznego Centrum Raszyna, zgodnie z decyzją WKZ nr 1263/05 z dnia 4 lipca 2005; - wpis do rejestru zabytków województwa mazowieckiego – budynek plebani nr.rej. 1387 - Tereny w zasięgu strefy uciążliwości związanej z Al. Krakowską, zgodnie z par. 38;
2.	(...)	(...)	(...)

4.	H1.3 MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z par. 8.	<ul style="list-style-type: none"> - Minimalna wielkość działki – 500 m². - podział terenu na działki budowlane, zgodnie z par. 8; <p>GABARYTY ZABUDOWY:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maksymalna wysokość zabudowy - 11 m; - Maksymalna liczba kondygnacji - 2,5; - Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce – 20 %; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce – 70 %; <p>INNE USTALENIA:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tereny w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z par. 36; - ochrona Pozostałości Układu Urbanistycznego Historycznego Centrum Raszyna, zgodnie z decyzją WKZ nr 1263/05 z dnia 4 lipca 2005; - Tereny w zasięgu strefy uciążliwości związanej z Al. Krakowską, zgodnie z par. 38.
----	---------	--	---

14.2 USTALENIA DLA OBSZARU H2.

§ 98. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze H2:

Pkt	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	2	3	4
1.	H2.1 ZN	teren naturalnej zieleni dolin rzecznych, zgodnie z par. 17.	<ul style="list-style-type: none"> - zakaz realizacji zabudowy; - możliwość lokalizacji ośrodka jeździeckiego lub innych sportowych obiektów nie kubaturowych pod warunkiem uzyskania uzgodnienia konserwatora przyrody na etapie projektów realizacyjnych; - zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni i wód powierzchniowych; - zachowanie i uzupełnienie istniejącego powiązania ekologicznego wzdłuż doliny Raszynki; <p>INNE USTALENIA:</p> <ul style="list-style-type: none"> - teren w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (patrz par. 36); - ochrona Pozostałości Układu Urbanistycznego Historycznego Centrum Raszyna, zgodnie z decyzją WKZ nr 1263/05 z dnia 4 lipca 2005r.; - Tereny w zasięgu strefy uciążliwości związanej z Al. Krakowską, zgodnie z par. 38.

(...)

ROZDZIAŁ 15. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW DRÓG I PLACÓW.

§ 100. Plan wprowadza następujące ustalenia dla terenów komunikacji drogowej:

Pkt	Symbol	Nazwa obiektu	Funkcja	Szerokość w liniach rozgr.	Zalecana szerokość jezdni	Ustalenia
1	2	3	4	5	6	7
1.	1.KDG	al. Krakowska	Główna	zgodnie z par.103	2 x 2-3 pasy ruchu	- ustalenia dla poszczególnych odcinków ulicy zgodnie z par. 103
(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)

(...)

§ 102. Plan wprowadza następujące ustalenia dla terenów komunikacji pieszo-jezdnej:

Pkt	Symbol	Nazwa i funkcja obiektu	Położenie	Szerokość w liniach rozgr.	Ustalenia dla przekroju ulicy
1	2	3	4	5	6
(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
3.	3.Kpj	ciąg pieszo-jezdny	obszar F	10,0 m	przejście nad Stawami Raszyńskimi - szpaler drzew - dojazd do posesji

§ 103. 1) Plan ustala podział terenu Al. Krakowska (1 KDG) na sześć odcinków i wprowadza następujące ustalenia dla tych odcinków:

ODCINEK	Szerokość od osi ulicy do wschodniej linii rozgraniczającej	Zalecana szerokość jezdni wschodniej	USTALENIA DLA PRZEKROJU ULICY (od osi ulicy do wschodniej linii rozgraniczającej)
1	2	3	4
odcinek I (od Stawów Raszyńskich do rzeki Raszynki)	19,0 m	3 pasy ruchu	- szpaler drzew - elementy małej architektury - ścieżka rowerowa - komunikacja autobusowa - obsługa komunikacyjna terenów: (...) i H1.2U
(...)	(...)	(...)	(...)

DZIAŁ III.

(...)

ROZDZIAŁ 18. USTALENIA KOŃCOWE.

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

§ 107. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

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

Natomiast teren, na którym znajduje się południowa część działki nr ew. 1236/2, południowo-wschodnia część działki nr ew. 1044/26 i północno-zachodnia część działki nr ew. 19, objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym Uchwałą nr LIX/983/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 27 października 2005r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Alei Krakowskiej – część I (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z 6 grudnia Nr 266 poz. 8712).

Według ustaleń Planu jw. południowa część działki nr ew. 1236/2 położona jest w liniach rozgraniczających drogi głównej ozn. KG (Al. Krakowska), południowo-wschodnia część działki nr ew. 1044/26 w liniach rozgraniczających drogi lokalnej ozn. KL (ul. Godebskiego), północno-zachodnia część działki nr ew. 19 w liniach rozgraniczających drogi głównej ozn. KG (Al. Krakowska).

Zgodnie z ww. Planem: **”(...) Rozdział 1
ZAKRES REGULACJI**

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Alei Krakowskiej – część I.
2. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Alei Krakowskiej część I w gminie Raszyn, zwanego dalej „planem”, polegają na wyznaczeniu terenów zabudowy mieszkaniowej i usług, poszerzeniu ciągów zabudowy jednorodzinnej, regulacji linii rozgraniczających oraz linii zabudowy, lokalizacji usług i układu terenów zielonych oraz przyjęciu ustaleń dotyczących sposobu zagospodarowania i obsługi inżynierskiej tych terenów oraz ochrony dziedzictwa kulturowego.

§ 2

1. Obszar obowiązywania planu określony jest granicami na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym integralną część planu i będącym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Obszar objęty planem znajduje się w granicach gminy Raszyn, w jej północno – zachodniej części, wyznaczają go następujące granice:
 - 1) (...);
 - 2) od wschodu: wzdłuż osi pasa drogowego Alei Krakowskiej;
 - 3) od południa: granica administracyjna pomiędzy wsią Raszyn a wsią Falenty;
 - 4) (...).

§ 3

Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 4

Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów o różnych zasadach zagospodarowania, w tym układu drogowo - ulicznego,
- 2) zasad, sposobów, standardów i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów lub kształtowaniu zabudowy,
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,

- 4) zasad obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej,
- 5) zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane,
- 6) tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzenia oraz użytkowania terenu.

§ 5

1. Przedmiotem ustaleń planu, odnośnie przeznaczenia terenów, są:

- 1) (...);
 - 2) (...);
 - 3) (...);
 - 4) (...);
 - 5) (...);
 - 6) (...);
 - 7) (...);
 - 8) (...);
 - 9) (...);
 - 10) (...);
 - 11) tereny komunikacji ulicznej wraz z klasyfikacją funkcjonalną tych ulic, oznaczone na rysunku planu symbolem K;
 - a) główna [KG];
 - b) (...);
 - c) ulice lokalne [KL];
 - d) (...);
 - e) (...);
 - f) (...);
 - g) (...).
 - 12) (...).
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.

§ 6

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu.
2. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania,
 - 3) przeznaczenie terenów (oznaczone symbolami literowymi);
 - 4) klasyfikacja funkcjonalna ulic (oznaczona symbolami literowymi);
 - 5) (...);
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy (określone ściśle);
 - 7) obowiązujące linie zabudowy;
 - 8) nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej od Alei Krakowskiej związana z uciążliwością od ulicy głównej;
 - 9) lokalizacje istniejących i projektowanych terenowych urządzeń obsługi inżynierskiej terenu (np. (...) pompownie ścieków),
 - 10) (...),
 - 11) rejony lokalizacji dominant (akcentów) architektoniczno-wysokościowych;
 - 12) nakaz obsadzenia wysoką zielenią;
 - 13) (...);
 - 14) obiekty pod ochroną Konserwatora Zabytków 9 (wraz ze strefą);
 - 15) (...);
 - 16) (...);

- 17) (...);
 - 18) (...);
 - 19) (...);
 - 20) granice warszawskiego obszaru chronionego krajobrazu WOChK;
 - 21) (...).
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter postulatyczny i informacyjny:
- 1) adaptowane linie podziałów parcelacyjnych,
 - 2) (...),
 - 3) (...),
 - 4) jezdnia serwisowa,
 - 5) (...).

§ 7

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad ustalonych w stosunku do obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, z uwzględnieniem ustaleń dotyczących: uwarunkowań kształtowania układu drogowo-ulicznego, zasad ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, zasad obsługi inżynierskiej, o których mowa w następnych działach rozdziału 2.

§ 8

Ileć 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** – (...),
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej (dla terenów położonych w granicach WOChK)** – należy rozumieć przez to 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 dojeżdżających pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny towarzyszące zabudowie, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. W szczególności za powierzchnię biologiczną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych
- 10) **obiektach, urządzeniach i funkcjach chronionych** – (...),
- 11) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** – (...),
- 12) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** – (...),
- 13) **pomieszczenia przeznaczone na pobyt stały ludzi** – (...),
- 14) **usługach** – (...),
- 15) **budynku użyteczności publicznej** – (...).

Rozdział 2 - USTALENIA OGÓLNE

STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA

§ 9

W zakresie struktury funkcjonalnej ustala się:

- 1) (...);
- 2) (...);
- 3) (...);
- 4) plan wyklucza lokalizacje obiektów uciążliwych oraz funkcji produkcji poza terenami [UP];
- 5) plan wskazuje lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej;
- (...).

(...)

II. OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

(...)

§ 12

W zakresie ochrony archeologicznej i dóbr kultury ustala się:

1. (...).
2. (...).
3. W zakresie ochrony dóbr kultury ustala się :
 - 1) granice dwóch stref ochrony konserwatorskiej: pozostałości układu urbanistycznego historycznego centrum Raszyna, wpisanego do rejestru zabytków na mocy decyzji nr 1263/05 z dnia 4.07.2005r., określonej na rysunku planu, w której skład wchodzi:
 - a) zespół austerii wraz z wewnętrznym dziedzińcem i murami go wydzielającymi
 - b) budynek zajazdu
 - c) stajnia
 - d) wozownia
 - e) kramy
 - f) budynek poczty
 - g) kościół parafialny
 - h) dawna szkoła
 - i) pozostałości placu rynkowego (zawierające się pomiędzy jezdnią Al. Krakowskiej a linią zabudowań zachowanej zachodniej pierzei placu)
 - j) część historycznego traktu (utrwalony w przebiegu ul. Godebskiego) i skweru u zbiegu ul. Godebskiego i Al. Krakowskiej (...), określonego na rysunku planu.
 - 2) ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków decyzjami ostatecznymi: budynku ratusza (tj. austerii dec. z dnia 7.05.1962r., nr rejestru 1097/743), kościoła parafialnego (wraz z najbliższym otoczeniem w promieniu 50 m., dec. z dnia 3.05.1965r., nr rej. 1097/712), zaznaczonych symbolem na rysunku planu.
4. W granicach stref konserwatorskich ustala się:
 - 1) Zakaz zabudowy skweru u zbiegu ulic Godebskiego i Al. Krakowskiej, gdzie znajdują się reduta oraz, w sąsiedztwie, kapliczka Godebskiego.
 - 2) Dopuszcza uzupełnienia zespołu budynków kramów, poczty i austerii, pod warunkiem odtworzenia historycznego układu, gabarytu i formy zabudowy. Postuluje się funkcję usługową jako przeznaczenie obiektów.
5. (...).
6. Wszelkie prace przy obiektach zabytkowych oraz w granicach stref konserwatorskich wymagają zezwolenia WKZ i, na etapie robót ziemnych, muszą być prowadzone przy stałym nadzorze archeologa.
7. Nie dopuszcza się lokalizowania nośników reklamowych zasłaniających widok na zespół zabudowy w strefie ochrony konserwatorskiej. Na budynkach o funkcji usługowej lokalizacja szyldów i tablic informacyjnych wymaga uzgodnienia z WKZ.

III. OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

§ 13

W zakresie ochrony środowiska:

- 1) Na terenie WOChK wszelkie inwestycje wymagają uzgodnienia z Wojewodą.

- 2) Planowane zainwestowanie nie może ujemnie wpłynąć na sąsiadujący od strony południowej z obszarem planu rezerwat przyrody „Stawy Raszyńskie”.
- 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) (...).
- 8) (...).
- 9) (...).
- 10) (...).
- 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 towarzyszącej zabudowie.
- 14) (...).
- 15) (...).

(...)
§ 15

W zakresie ograniczeń dla zabudowy i zainwestowania

1. (...).
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 30.07.2001r. 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 od 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 szpalery wysokiej zieleni izolacyjnej.
10. (...).
11. Zakazuje się (w odległości do 5 km 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) Dla obszarów słabonośnych plan nakazuje wykonanie badań geologiczno inżynierskich zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 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) rozdzielczy 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 4600 m³/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 zdalczego,
- 2) dopuszczenie stosowania do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych, takich jak paliwa stałe, olej lekki, gaz płynny, energia elektryczna,
- 3) zobowiązanie dla władz gminy do opracowania założeń a następnie projektu zaopatrzenia w ciepło dla obszaru całej gminy.

§ 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. 0,5 m od projektowanych gazociągów,
- 4) umiejscowienie szafek gazowych w linii ogrodzeń i otwieranych na zewnątrz od strony ulicy,
- 5) zobowiązanie dla władz gminy do opracowania koncepcji gazyfikacji gminy a następnie założeń i projektu zaopatrzenia w gaz dla obszaru całej gminy.
- 6) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30.07.2001r. opublikowane w Dz. U. z 2001r., Nr 97, poz. 1055.
- 7) (...).

§ 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) zobowiązanie dla władz gminy do opracowania założeń a następnie projektu zaopatrzenia w energię elektryczną dla obszaru całej gminy.

§ 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 rozprowadzenie linii abonenckich,
- 3) dopuszczenie do świadczenia usług telefonii stacjonarnej innych niż TP S.A. operatorów,
- 4) budowę stacji przekaźnikowych telefonii komórkowej na zasadach ogólnych przyjętych dla tego typu inwestycji jedynie na terenach [UP] i zgodnie z ustaleniami szczegółowymi (...).

§ 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], (...), ulice lokalne [KL], (...) będące drogami publicznymi, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, których przebieg jest określony ściśle, a podana szerokość w liniach rozgraniczających minimalna (...).
2. (...).
3. Wyklucza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów inwestycyjnych przyległych do drogi głównej (...) 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. (...).
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 20 m – 34 m (z lokalnymi przewężeniami) – zgodnie z rysunkiem planu; w liniach rozgraniczających Alei Krakowskiej zawarto jezdnię serwisową.
 - 2) (...),
 - 3) (...),
 - 4) (...),
 - 5) (...),
 - 6) (...),
 - 7) ulice lokalne [KL], szerokość w liniach rozgraniczających min. 12 m lub zgodnie z domiarem na rysunku planu,
 - 8) (...),
 - 9) (...).
2. (...).

§ 29

1. Ustala się następujące zasady parkowania dla obszaru objętego planem: potrzeby parkingowe inwestorzy pokrywają na terenach własnych.
2. (...).

3. Zakazuje się lokalizowania miejsc parkingowych wzdłuż ulicy głównej [KG] (...). Dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych wzdłuż ulic lokalnych (...), jeżeli w liniach rozgraniczających mają co najmniej 12 m.

VI. USTALENIA PRZEJŚCIOWE

§ 30

1. W odniesieniu do obiektów istniejących wykraczających na rysunku planu poza linie rozgraniczające dróg, które nie powodują zagrożenia 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 80 m od krawędzi jezdni (...).
4. Do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej i podłączenia jej do oczyszczalni, wskazane jest gromadzenia 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 4 - USTALENIA KOŃCOWE

(...)

§ 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.”

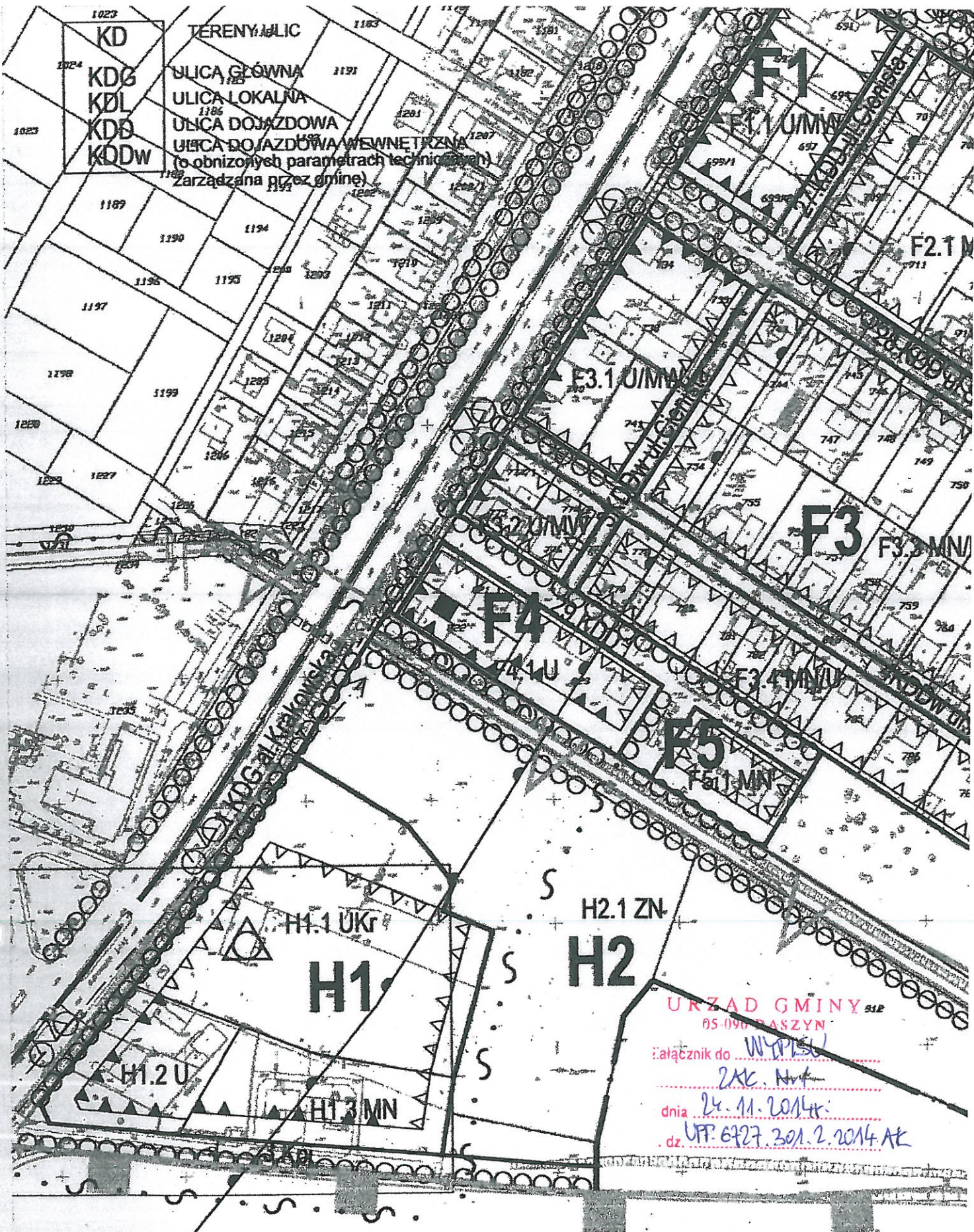
Załączniki:

1. wyrys z Planu uchwalonego Uchwałą Nr LXI/1003/05, 1:2000
2. wyrys z Planu uchwalonego Uchwałą Nr LIX/983/05, 1:2000

UPP a/a

Z up. Wójta
Zastępcą Wójta

mgr inż. Mirosław Chmielewski



1023
KD
 1024
KD6
KDL
 1023
KD6
KDDW

TERENY DLA
ULICA GŁÓWNA
ULICA LOKALNA
ULICA DOJAZDOWA
ULICA DOJAZDOWA WEWNĘTRZNA
 (o obniżonych parametrach technicznych)
 Zarządzana przez gminę

URZĄD GMINY
 05-090-000-0000
 Załącznik do **WYPISU**
ZAK. Nr
 dnia **24.11.2014r.**
 dz. **UFP. 6227.301.2.2014 AK**

Z up. Wójta
 Zastępcy Wójta

mgr inż. **Miroslaw Chmielewski**

PRZEWODNICZĄCY RADY

PRZEMO

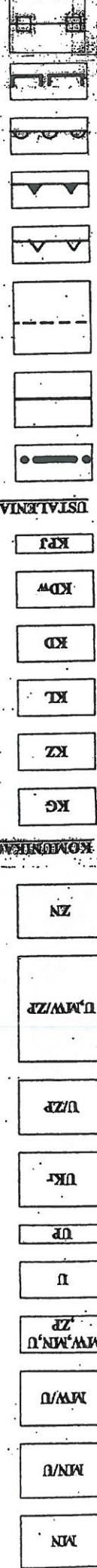
ORIENTACYJNY PRZEBIEG GRANIC
OBSZARU OGRANICZONEGO
UŻYTKOWANIA DLA PORTU

- GRANICA WOCHEK
- SIEĆKA BIAŁYCHOCIA DROCI
GŁÓWNEJ - ALTEI KRAKOWSKIEJ
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- ZABUDOWY
- NIERZĘKACZAJNE LINIE
- KOMBINACJI DOZAWOJEL
WEWNĘTRZNEJ
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
KOMBINACJI DOZAWOJEL
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- GRANICE OPACOWANIA

- USTALENIA LINIOWE
- CIĄG PIESZO - JEZDNY
- DROGA DOJAZDOWA
WEWNĘTRZNA
- DROGA DOJAZDOWA
- DROGA LOKALNA
- DROGA ZBIORCZA
- DROGA GŁÓWNA

- TERENY ZIELENI NATURALNEJ
- TOWARZYSZENIEM ZIELENI
WIELODZIELINNEJ
- MIESZKANOWEJ
OSIADLI, ZABUDOWY
- UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ -
TERENY LOKALIZACJI OBIEKTÓW
- TOWARZYSZENIEM ZIELENI
UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ Z
- TERENY LOKALIZACJI OBIEKTÓW
- RELIGIJNEGO
- TERENY USŁUG I PRÓDUCYJ
- TERENY USŁUG
- USŁUG W ZIELENI
- TERENY MIESZKANICTWA I
- WIELODZIELINNEJ USŁUG
- TERENY ZABUDOWY
- MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
I USŁUG
- TERENY ZABUDOWY
- MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ

PRZEZNACZENIE TERENÓW



- GRANICA REZERWATU PRZYRODY
"STAWY RASZYSKIE"
- LEZNA SĘPIOWA
- LINIE WYORNEJ PARCELIACJI
- POZIATY PARCELIACYJNE
LIRYDOWANE
- PARCELIACYJNYCH
ADPTOWANE LINIE POZIATÓW

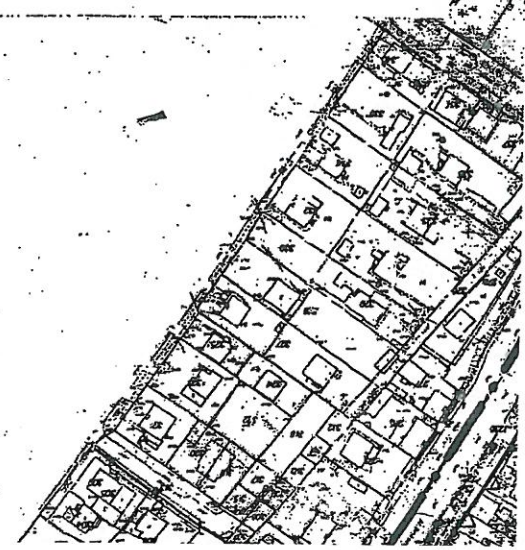
- INFORMACJE POSTULATY
- PROJEKTOWANE POMPOWNIE
SZCIEKÓW
- ISTNIEJĄCE POMPOWNIE SZCIEKÓW
- ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO
CIŚNIENIA

- ISTNIEJĄCE STACJE
TRANSFORMATOWE
- INFRASTRUKTURA INŻYNIERYJNA
- CIĄG SPACEROWO - BOWEROWY
- REGION LOKALIZACJI DOMINANT
- ZIEMI WYSOKIEJ
- NAKAZ OBSZĘDZENIA SZPALERAMI

- ORIENTACYJNE GRANICE
OBSZARÓW SIARONOSNYCH
- ORIENTACYJNE GRANICE
OBSZARÓW ZBIENOWANYCH
- POMNIK PRZYRODY ZE STREFA
OCHRONNĄ 15M
- POMNIK
- GRANICA STREFY OCHRONY
KONSERWATORSKIEJ
- SIAROWSKA ARCHEOLOGICZNE

- ORIEKTY POD OCHRONĄ
KONSERWATORA ZABTKÓW
WRAZ ZE STREFA

INNE USTALENIA



KA