

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 części działki nr ew. 1/6 (Al. Krakowska) na odcinku od ul. Na Skraju do ul. Młynarskiej, zachodnie części działek nr ew. 69, 146, 189/8 i działki nr ew. 211 położonych we wsi Raszyn, stwierdzam co następuje:

Teren, na którym znajdują się ww. działki, 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 część działki nr ew. 1/6 na odcinku od ul. Na Skraju do ul. Młynarskiej położona jest w liniach rozgraniczających drogi głównej ozn. 1KDG (Al. Krakowskiej) - odcinek V i VI, zachodnia część działki nr ew. 69 w liniach rozgraniczających drogi dojazdowej ozn. 7.KDD (ul. Graniczna), zachodnia część działki nr ew. 146 w liniach rozgraniczających drogi dojazdowej ozn. 8.KDD (ul. Mokra), zachodnia część działki nr ew. 69 w liniach rozgraniczających drogi dojazdowej ozn. 9.KDD (ul. Kościuszki), działka nr ew. 211 na terenie usług ozn. A 4.1U.

Według Planu jw. : „(...) **ROZDZIAŁ 1. 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 – granica administracyjna pomiędzy Gminą Raszyn i Miastem Warszawa,
- 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) Linií 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 suterенę 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 - należy przez to rozumieć wydzielony pas terenu, który na zasadach określonych w przepisach szczególnych, pełni funkcję drogi wewnętrznej dla działek do niego przylegających.

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) (...);
- c) (...);
- d) (...).
- e) teren usług – określane dalej jako tereny U;
- f) (...);
- g) (...);
- h) (...);
- i) (...);
- j) (...);
- k) (...);

- l) (...);
- m) (...);
- n) tereny dróg - określane dalej jako tereny KD;
- o) (...);
- 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.

(...)

§ 11. Plan określa przeznaczenie **terenów usług (U)**:

1) Na terenach U plan ustala zachowanie i rozwój funkcji usługowych - zabudowy i obiektów z zakresu:

- handlu, biur, administracji, rzemiosła, obsługi finansowej
- turystyki, gastronomii, oraz usług specjalnych (np. straż pożarna)

jako funkcji podstawowej.

2) Na terenach U plan dopuszcza zachowanie i rozwój funkcji usługowych - zabudowy i obiektów z zakresu:

- kultury, rozrywki, zdrowia, nauki, opieki społecznej i socjalnej, infrastruktury technicznej,

jako funkcji uzupełniających w stosunku do funkcji podstawowej.

3) Na terenach U plan dopuszcza zachowanie i rozbudowę istniejących domów jednorodzinnych.

4) Dla terenów U plan zakazuje lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej (za wyjątkiem mieszkań służbowych), budynków i obiektów usługowych innych niż określone w pkt 1 i 2 usług uciążliwych oraz obiektów i urządzeń uciążliwych, których uciążliwość wykracza poza granice lokalizacji.

5) Dla terenów U plan zakazuje lokalizowania hurtowni oraz obiektów magazynowych, składowych, drobnej produkcji.

(...)

§ 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.

(...)

§ 22. Plan wprowadza funkcjonalny podział obszaru objętego planem na jednostki oznaczone na rysunku planu symbolami: A, (...), 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);
- (...) i dojazdowych ((...) i KDD);
- (...);
- (...).

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 pachołki, 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 4. USTALENIA OGÓLNE W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA.

4.1 KSZTAŁTOWANIE ZIELENI.

(...)

§ 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.

(...)

4.3 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, (...) i dojazdowe (...) 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, modernizację 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 nadziemnego.
- 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 eksploatającym.
- 3) (...).
- 4) (...).
- 5) (...).
- 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 0,5 m od gazociągu średniego ciśnienia.

2) W linii parkanów należy umieszczać 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 7. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW I DZIAŁEK POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI RASZYN (POMIĘDZY AL. KRAKOWSKĄ, UL. NA SKRAJU, GRANICĄ Z RYBIEM, UL. MŁYNARSKĄ) - OBSZAR A.

(...)

7.4 USTALENIA DLA OBSZARU A4.

§ 59. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze A4:

Pkt	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	2	3	4
1.	A 4.1 U	teren usług, zgodnie z par. 11.	GABARYTY ZABUDOWY: - Maksymalna wysokość zabudowy - 16 m; - Minimalna wysokość zabudowy - 8 m; - Maksymalna liczba kondygnacji - 4; - Minimalna liczba kondygnacji - 2; - Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 50 %; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 20 %; - od strony Al. Krakowskiej dachy spadziste o symetrycznych połaciach i ich kącie nachylenia - od 15 do 35 stopni; INNE USTALENIA: - Tereny w zasięgu strefy uciążliwości związanej z Al. Krakowską, zgodnie z par. 38;
(...)	(...)	(...)	(...)

(...)

ROZDZIAŁ 15. USTALENIA SZCZEGÓLWE 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
(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
7.	7.KDD	ul. Graniczna	Dojazdowa	8,0 m	5,5 m	
8.	8.KDD	ul. Mokra	Dojazdowa	8,0 m	5,5 m	
9.	9.KDD	ul. Kościuszki	Dojazdowa	12,0 m	5,5 m	- Szpaler drzew
(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)

(...)

§ 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 V (od ul. Młynarskiej do ul. Mokrej)	25,0 m	2 pasy ruchu	- szpaler drzew - elementy małej architektury - ścieżka rowerowa - komunikacja autobusowa - ulica dojazdowa z zatokami parkingowymi dla obsługi terenów: (...), A4.1U, (...)

odcinek VI (od ul. Mokrej do ul. Na Skraju)	20,5 m	2 pasy ruchu	- szpaler drzew - elementy małej architektury - ścieżka rowerowa - komunikacja autobusowa - ulica dojazdowa z zatokami parkingowymi dla obsługi terenów: A1.1U, A2.1U
--	--------	-----------------	---

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.”.

Załączniki:

1. wyrys z Planu 1:2000

UPP a/a

Z up. Wójta
Zastępcą Wójta

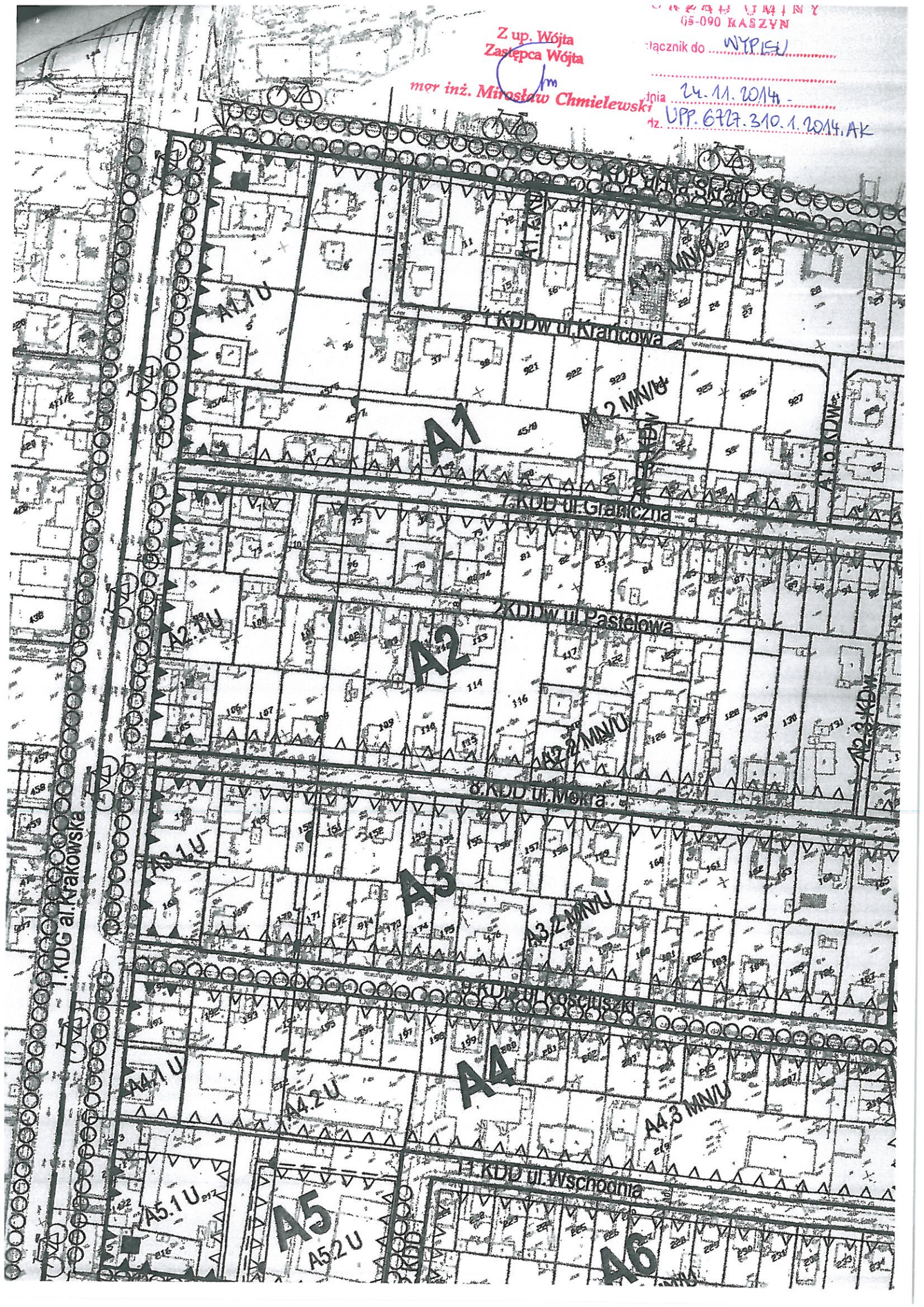
inż. *Mirosław Chmielewski*

Z up. Wójta
Zastępcy Wójta

WYPIĘK
05-090 KASZYN
łącznik do

mgr inż. Mirosław Chmielewski

dnia 24.11.2014
r. UPP. 6727.310.1.2014.AK



A1.1 U

A1

A2 MN/U

A2.1 U

A2

A2.2 MN/U

A3.1 U

A3

A3.2 MN/U

A4.1 U

A4

A4.3 MN/U

A5.1 U

A5

A5.2 U

A6

RYSunEK PLANU

SKALA 1:2000

ZESPÓŁ AUTORSKI:
główny projektant: dr arch. Krzysztof Domański upr. nr 1067/90
urbanistyka: arch. Marek Sawicki
arch. Rafał Wysocki
arch. Zbigniew Kalsier
ochrona środowiska: mgr Hanna Kowińska
uzbrojenie terenu: mgr inż. Sławek Parys
komunikacja: mgr inż. Zbigniew Uzdalewicz

PRZEWODNICZĄCY RADY:
Krzysztof Derda

DAWOS Sp. z o.o.



LEGENDA - ustalenia planu

- GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM (OBOWIĄZUJĄCA)
- NUMERY KWARTAŁÓW ZABUDOWY
- OZNACZENIA DZIAŁEK I TERENÓW
- Linie rozgraniczające:
 - Linie rozgraniczające terenów o różnym sposobie zagospodarowania granice kwartałów (obowiązujące)
 - Linie rozgraniczające terenów o różnym sposobie zagospodarowania działek wewnętrzne (obowiązujące)
 - Linie rozgraniczające terenów o różnym sposobie zagospodarowania podziemi wewnętrzne (proponowane)
- Linie zabudowy:
 - Obowiązująca linia zabudowy (nieciągła)
 - Nieprzekraczalna linia zabudowy
 - Lokalizacja dominant w sokołostwo
- Przeznaczenie terenów:

- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELOROBZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNOROBZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNOROBZINNEJ USŁUG
- TERENY USŁUG ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELOROBZINNEJ
- TERENY USŁUG
- TERENY USŁUG OSWIATY
- TERENY USŁUG ZDROWIA
- TERENY USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
- TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
- TERENY ZIELENI PARKOWEJ
- TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ Z ZAKRESU WODOCIĄGÓW
- TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ Z ZAKRESU WODOCIĄGÓW
- TERENY WEWNĘTRZNEJ OBSŁUGI KOMUNIKACYJNE KWARTAŁÓW
- TERENY PLACÓW
- TERENY KOMUNIKACJI PIESZEJ
- TERENY ULIC:
 - ULICA GŁÓWNA
 - ULICA LOKALNA
 - ULICA DOJAZDOWA
 - ULICA DOJAZDOWA WEWNĘTRZNA (z obniżonymi parametrami technicznymi zarządzania ruchem)

- OBOWIĄZUJĄCE WŁÓTY DROG WEWNĘTRZNYCH DO DROG PUBLICZNYCH
- ŚCIEŻKI ROWEROWE
- KSZTAŁTOWANIE PRZESTRZENI ZIELENI
- SZPALERY DRZEW
- UKŁADY WODNE
- LOKALIZACJA PLACÓW WIEJSKICH I TERENÓW WYZNACZONYCH DO SZCZEGÓLNEGO OPRACOWANIA POSADKI
- MIEJSCA LOKALIZACJI ELEMENTÓW MAŁEJ ARCHITEKTURY GRAZ DROBNYCH I OBIEKTÓW USŁUGOWYCH
- MIEJSCA LOKALIZACJI PRZEJŚC RZESZCZYCH I PRZEJAZDÓW ROWEROWYCH W ROZCIEMIENIACH
- GŁÓWNE OSIE KOMPÓZYCYJNE I WIDOKOWE

LEGENDA - elementy informacyjne

- OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO:
 - GRANICA WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIENEGO KRAJOBRAZU
 - GRANICA REZERWA PRZYRODY STAWY BĄSZYŃSKIE
- OCHRONA KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
 - OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORA ZABYTKÓW
 - OBZARY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORA ZABYTKÓW
 - STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORA ZABYTKÓW
- STREFY UCIAZLIWOSCI:
 - GRANICE STREF OCHRONNYCH