

Raszyn, dnia 6 maja 2015r.

UPP.6727.126.2015.AC

Gmina Raszyn  
ul. Szkolna 2A  
05-090 Raszyn

**WYPIS**  
**z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

W odpowiedzi na wniosek z dnia 28.04.2015r., na podstawie zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Raszyn NR LXI/1003/05 z dnia 15 grudnia 2005r. (Rejon ulic: Al. Krakowska, Szkolna, Unii Europejskiej oraz rejon ul. Nadrzecznej we wsi Raszyn) zatwierdzonego Uchwałą Nr XXIV/465/08 Rady Gminy Raszyn z dnia 25 września 2008r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 194, poz. 7060 z dnia 14 listopada 2008r.

informuję,  
że **działki nr ew. 569/5 i 570** położone we **wsii Raszyn** (obręb 02) znajdują się na terenie oznaczonym symbolem **Uo** – **tereny usług oświaty**.

Zgodnie z tekstem ww. planu:

„(...)  
§ 4.

1. Przedmiotem ustaleń planu, odnośnie przeznaczenia terenów, są:
  - 1) teren usług oświaty, oznaczony na rysunku planu symbolem **Uo**,
  - 2) (...)
  - 3) (...)
  - 4) tereny komunikacji ulicznej wraz z klasyfikacją funkcjonalną tych ulic, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG, KDD**,
  - 5) rejony lokalizacji kubaturowych urządzeń inżynierskich (np. stacje transformatorowe, maszty telefonii komórkowej).
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 zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

(...)  
§ 7.

Ileokroć 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 dotyczącą zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (rejon ulic: Al. Krakowska, ul. Szkolna, ul. Nadrzeczna oraz rejon ul. Nadrzecznej we wsi Raszyn), 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 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
5. **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze (min 50% obszaru) wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
6. **przeznaczeniu dopuszczalnym** – 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. **zabudowie usługowej czy usługach** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innym przeznaczeniu podstawowym niż usługowe i urządzenia służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,
9. **usługi i działalność gospodarcza uciążliwa** - należy przez to rozumieć usługi i działalność gospodarczą, których uciążliwość wykracza poza granice działki, mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest lub może być wymagane,
10. **inwestycjach celu publicznego** – należy przez to rozumieć inwestycje o znaczeniu lokalnym (gminnym i powiatowym) i ponadlokalnym (wojewódzkim, krajowym), stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 262, poz. 2603 z późn. zm.)
11. **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację,
12. **działkach nowo wydzielanych** – należy przez to rozumieć działki, których podział geodezyjny dokonany został po uprawomocnieniu się niniejszego planu lub wynika z rozwiązań przestrzennych planu (np. rozcięcie istniejącej działki na części w wyniku wytyczenia nowej drogi),
13. **działkach istniejących** – należy przez to rozumieć działki, których podział geodezyjny dokonany został przed uprawomocnieniem się niniejszego planu,
14. **wskaźnikach intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek łącznej powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych budynku lub budynków do powierzchni działki, na której stoi ów budynek lub budynki,
15. **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną liczbę kondygnacji naziemnych oraz nieprzekraczalny pionowy wymiar budynku, mierzony od poziomu gruntu rodzimego przy najniższej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu.
16. **inne pojęcia i definicje** wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosowanych obowiązujących przepisów odrębnych.

## **Rozdział 2 - USTALENIA OGÓLNE**

### **I. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

#### **§ 8.**

**W zakresie kształtowania ogólnej struktury funkcjonalnej plan ustala:**

1. adaptację istniejącej szkoły w terenie oznaczonym symbolem U<sub>o</sub> - utrzymanie funkcji usług oświaty w jej dotychczasowej lokalizacji z uwzględnieniem planowanych inwestycji w zagospodarowaniu działki, jako inwestycji celu publicznego

2. u zbiegu ul. Szkolnej i Al. Krakowskiej – (...) oraz wprowadzenie w terenie KDG przestrzeni publicznej, z obowiązkiem szczególnego jej zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu
3. (...)
4. plan wyklucza lokalizacje następujących funkcji: przemysłu, produkcji oraz usług i działalności gospodarczej uciążliwej z wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich.
5. ustala się obowiązek przełożenia istniejącego gazociągu średniego ciśnienia przebiegającego przez teren (...) oraz Uo na zasadach uzgodnionych z zarządcą sieci.

### § 9.

#### **W zakresie kształtowania ogólnej struktury przestrzennej plan ustala:**

1. W zakresie zagadnień dotyczących struktury przestrzennej planu ustala się:
  - 1) dla działek zabudowanych przed uprawomocnieniem niniejszego planu, dopuszcza się zachowanie i adaptację (modernizację) istniejącej zabudowy,
  - 2) dla działek zabudowanych przed uprawomocnieniem niniejszego planu, usunięcie wskazanych na rysunku planu obiektów,
  - 3) stosowanie budynków zabudowy wielorodzinnej w układzie wolno stojącym lub jako ciąg budynków, o ile zostaną zachowane pozostałe ustalenia planu,
  - 4) **normatyw minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej:**
    - a) (...)
    - b) (...)
    - c) dla działek o charakterze usług oświaty [Uo] – min. 10%
  - 5) **maksymalną wysokość zabudowy:**
    - a) (...)
    - b) (...)
    - c) dla terenu usług oświaty [Uo] – max. do 4 kondygnacji naziemnych tj max.15m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu
    - d) (...)
    - e) w stanie istniejącym dla istniejących obiektów telekomunikacji
  - 6) **nieprzekraczalne linie zabudowy:**
    - a) jako zasadę ogólną: odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg i ulic – min 5m, w pozostałych przypadkach zgodnie z rysunkiem planu
    - b) obowiązujące linie zabudowy – w rejonie skrzyżowania Al. Krakowskiej z ul. Szkolną oraz (...) zgodnie z rysunkiem planu
    - c) (...)
  - 7) **maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy brutto** dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi :
    - a) (...)
    - b) dla terenu usług oświaty [Uo] – 0,40
    - c) (...)
  - 8) **maksymalne wskaźniki powierzchni zabudowy** dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi :
    - a) (...)
    - b) dla terenu usług oświaty [Uo] – 20%
    - c) (...)
  - 9) plan nie określa ilości obiektów na działce
  - 10) nakazuje się takie zainwestowanie działek, by umożliwić przejazd pojazdów służb konserwujących ciek wodny w południowej części obszaru planu; zakazuje się grodzenia terenu w odległości min 6m od granicy ciek wodnego

- 11) wyklucza się lokalizację obiektów handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m<sup>2</sup>.

#### § 10.

##### **W zakresie kształtowania architektury i walorów estetycznych obszaru:**

1. (...)
2. **dla zabudowy w terenie usług oświaty [Uo]:**
  - 1) ustala się stosowanie dachów płaskich
  - 2) ustala się stosowanie do wykończenia elewacji tynku o kolorze białym, jasnym szarym, jasnym żółtym, jasnym beżowym i jasnym brązowym
  - 3) ustala się stosowanie na elewacjach następujących materiałów takich jak:
    - a) płyty z kamienia naturalnego lub sztucznego
    - b) szkło
    - c) drewno
    - d) cegła klinkierowa, betonowa itp.
    - e) tynk o kolorze białym, jasnym szarym, jasnym żółtym, jasnym beżowym i jasnym brązowym
    - f) metal - elementy metalowe jako detal wykończeniowy np. okien, łączeń płyt ściennych itp.
  - 4) ustala się stosowanie ogrodzeń spełniających następujące warunki :
    - a) ogrodzenia ażurowe o całkowitej wysokości nie przekraczającej 2,2m, gdzie wysokość cokołu wynosi max. 0,60 m,
    - b) na odcinku wzdłuż Al. Krakowskiej dopuszcza się stosowanie ogrodzenia pełnego o max. całkowitej wysokości 2,5 m,
    - c) wyklucza się stosowanie ogrodzeń z przesłami wypełnionymi prefabrykatami betonowymi,
  - 5) w zakresie stosowania reklam: dopuszcza się lokalizowanie nad pełnym ogrodzeniem wzdłuż Al. Krakowskiej, powyżej wysokości 2,5 m, uporządkowanego pasa reklam nie przekraczając wysokości 4,5 m nad poziomem terenu.
3. (...)

#### § 11.

1. **W zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu ustala się:**
  - 1) (...)
  - 2) **dla przestrzeni publicznej w granicach terenu KDG:**
    - a) uzyskanie w rejonie obiektu usługowego charakteru przestrzeni publicznej poprzez szczegółowe opracowanie rysunku posadzki, wprowadzenie elementów małej architektury (zieleni urządzona wydzielona murkiem, posiedziska, kosze na nieczystości, oświetlenie)
  - 3) **dla terenu usług oświaty [Uo]:**
    - a) utrzymanie naturalnych walorów obszaru poprzez zachowanie istniejących wartościowych zadrzewień
    - b) modernizację obiektów szkoły wraz z dopuszczeniem ich rozbudowy,
    - c) modernizację i wzbogacenie zespołu boisk szkolnych przeznaczonych do różnego rodzaju aktywności fizycznej
    - d) stosowanie barier ograniczających uciążliwość korzystania z boisk do gier
    - e) w zakresie istniejącego masztu telefonii komórkowej obowiązują ustalenia § 24
- 4) (...)

#### § 12.

##### **Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1. Nie wyznacza się obszarów scalania i podziałów nieruchomości.
2. (...)

3. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających ulic – 90 stopni z tolerancją 10stopni (tzn. 80-100 stopni).
4. Przy podziałach terenu należy zachować wartości użytkowe zgodnie z przeznaczeniem przewidzianym w niniejszym planie dla wszystkich fragmentów terenów pozostałych po podziale.
5. Dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określona w pkt.2.

## **II. OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA KULTUROWEGO**

### **§ 13.**

1. Ustala się strefę archeologicznej ochrony konserwatorskiej.
2. W strefie obowiązuje nakaz poprzedzenia pozwolenia na budowę uzyskaniem decyzji wojewódzkiego konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego.

## **III. OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**

### **§ 14.**

#### **W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego:**

1. ustala się ochronę i zachowanie istniejących wartościowych drzew
2. (...)
3. nakazuje się takie zainwestowanie działek, by umożliwić przejazd pojazdów służb konserwujących ciek wodny w południowej części obszaru planu; zakazuje się grodzenia terenu w odległości min 6m od granicy cieku wodnego
4. ustala się sukcesywne wyposażenie obszaru w pełną infrastrukturę techniczną wodno – kanalizacyjną,
5. ścieki deszczowe z terenów utwardzonych należy odprowadzić po wstępnym podczyszczeniu do gruntu z wykorzystaniem retencji terenowej lub podziemnej,
6. ustala się obowiązek wydzielenia na każdej działce miejsca na gromadzenie posegregowanych odpadów przed ich wywiezieniem,
7. na całym obszarze objętym planem wyklucza się lokalizację usług i przedsięwzięć gospodarczych uciążliwych z wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich.

### **§ 15.**

#### **W zakresie kształtowania środowiska przyrodniczego plan:**

1. ustala normatyw minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej:
  - 1) (...)
  - 2) (...)
  - 3) min 10% dla terenu usług oświaty [Uo]
2. nakazuje się urządzenie zielonego pasa izolacyjnego o szerokości 4,0m. i obsadzenia go:
  - 1) szpalerami zieleni średniej i wysokiej od strony Alei Krakowskiej
  - 2) szpalerami zieleni średniej i wysokiej wzdłuż południowej granicy terenu usług oświaty
3. dopuszcza się urządzenie zielonego pasa i obsadzenie go:
  - 1) szpalerami zieleni wysokiej wzdłuż wschodniej granicy terenu usług oświaty
  - 2) szpalerami zieleni średniej wzdłuż północnej granicy terenu usług oświaty
4. (...)
5. ustala się wymóg stosowania w budynkach zabezpieczeń od uciążliwości akustycznych Al. Krakowskiej (np. okna o podwyższonej izolacyjności akustycznej)

w granicach uciążliwości oraz dopuszcza się w miarę możliwości wprowadzenie zieleni izolacyjnej i ochronnej (drzew i krzewów) na granicy działek z ww. ulicą;

#### § 16.

##### **W zakresie warunków wodno - gruntowych i ochrony powierzchni ziemi:**

1. w związku z występowaniem w obszarze gruntów odznaczających się dużą retencją wodną (występowanie wód zaskórnych wynikających ze słabej odsączalności i dużej wodochłonności gruntu), w sytuacji utrudnionego odpływu powierzchniowego ustala się lokalizację zabudowy kubaturowej pod warunkiem:
  - a) uregulowania stosunków wodnych - drenażu wód przypowierzchniowych,
  - b) przeprowadzenie badań geotechnicznych w celu określenia możliwości posadowienia nowych obiektów kubaturowych
2. nakazuje się kształtowanie powierzchni terenu na działkach w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny,
3. zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu.
4. Prowadzenie inwestycji liniowych w terenie zmeliorowanym (wodociąg, kable telefoniczne, itp.), odprowadzenie ścieków deszczowych z terenów przewidzianych pod zabudowę przemysłowo – usługowa lub drogi z utwardzona nawierzchnią, wraz z zarezerwowaniem powierzchni gruntu pod zbiorniki retencyjne i zmiany trasy cieków bądź wznoszenie budowli komunikacyjnych wymaga zaopiniowania w tutejszym Inspektoracie WZMiUW.
5. W stosunku do rzeki Raszynki ustala się jej ochronę wynikającą z Ustawy Prawo wodne (Dz. U. Nr 239 z 2005r. poz. 2019 z późn. zmianami).

#### § 17.

##### **W zakresie ochrony przed potencjalnymi uciążliwościami**

1. Wyznacza się zasięg strefy potencjalnej uciążliwości od Al. Krakowskiej w odległości do 80 m od linii rozgraniczającej drogi.
2. Dla zabudowy projektowanej w zasięgu strefy potencjalnej uciążliwości ustala się nakaz stosowania rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwość akustyczną, tj. przegród wewnętrznych i zewnętrznych oraz elementów budowlanych w tym okien o podwyższonym współczynniku izolacyjności .
3. Ustala się wprowadzenie zieleni izolacyjnej od strony Al. Krakowskiej.

#### **IV. ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ OBSZARU**

#### § 18.

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

1. pełne uzbrojenie inżynierskie działek budowlanych w zakresie wodociągów, kanalizacji sanitarnej, sieci gazowej i sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia .
2. dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej w sposób bezpośredni lub poprzez wydzieloną drogę wewnętrzną lub poprzez ustanowioną służebność dojazdu – zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 19.

W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

1. pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę z istniejącego wodociągu wiejskiego "Raszyn"
2. zasadę indywidualnego pomiaru i opłaty za zużyta wodę w oparciu o rzeczywiste zużycie (mierzone wodomierzem).
3. Ustala się w zakresie ochrony przeciwpożarowej, przy szczegółowym opracowaniu projektów budowlanych:

- 1) Projektowanie zabudowy zgodnie z „Warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie” (Dz.U. Nr 75 z 2002r. poz. 690 z późn. zmianami)
- 2) Zapewnienie zaopatrzenia wodnego na cele przeciwpożarowe (Dz.U. Nr 121 z 2003r. poz. 1139 rozdz.1-4) z ewentualnym uwzględnieniem hydrantów nadziemnych
- 3) Zaprojektowanie dróg pożarowych umożliwiających dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych starzy pożarnej (Dz.U. Nr 121 z 2003r. poz.1139, rozdz.5).

#### § 20.

W zakresie **odprowadzania ścieków i wód opadowych** ustala się:

1. odbiór ścieków sanitarnych z obszaru planu poprzez istniejący układ kanalizacji sanitarnej wsi Raszyn do oczyszczalni ścieków w Falentach,
2. powierzchniowy odbiór wód opadowych i roztopowych w obszarze planu lokalnych cieków wodnych z wykorzystaniem retencji terenowej i podziemnej,
3. odbiór wód opadowych z obszaru Al. Krakowskiej, ul. Szkolnej, ul. Unii Europejskiej do kanalizacji deszczowej w ul. Szkolnej z dopuszczeniem jej rozbudowy,
4. zakaz odprowadzania do istniejącej kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych
5. odprowadzenie ścieków deszczowych z terenów przewidzianych pod drogi z utwardzona nawierzchnia wraz z zarezerwowaniem powierzchni gruntu pod zbiorniki retencyjne wymaga zaopiniowania w tutejszym inspektoracie WZMiUW.

#### § 21.

W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:

1. zaopatrzenie w ciepło w oparciu o źródła lokalne bez wprowadzania systemu zdalczego i z wykorzystaniem gazu ziemnego jako medium podstawowego,
2. stosowanie w uzasadnionych przypadkach do ogrzewania innych nośników energetycznych, takich jak olej lekki, gaz płynny, energia elektryczna.

#### § 22.

W zakresie **gazyfikacji przewodowej** ustala się:

1. zasadę gazyfikacji nowej zabudowy w obszarze planu gazem średnioprężnym – przy spełnieniu kryteriów ekonomicznych związanych z dostawą gazu,
2. pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz ziemny,
3. warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określa:
  - 1) Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30.07.2001 roku opublikowane w Dz.U. Nr 97/2001 – dla gazociągów wybudowanych po 12.12.2001r oraz
  - 2) Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14.11.1995r opublikowane w Dz. Ustaw Nr 139/1995 dla gazociągów wybudowanych przed 12.12.2001r.
4. W liniach rozgraniczających ulic rezerwuje się trasy dla gazociągów
5. Gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic znalazłyby się pod jezdnią , należy przenieść w pas poza jezdnię oraz wszelkie kolizje z gazociągami wynikającymi z warunków zabudowy i innych należy usunąć na koszt inwestora przedsięwzięcia w porozumieniu z Zakładem Gazowniczym.
6. przebieg linii parkanów w odległości min. 0,5m od gazociągów,
7. umiejscowienie szafek gazowych w linii parkanów i otwieranych na zewnątrz od strony ulicy
8. obowiązek uzgodnienia zmiany przebiegu istniejącego gazociągu średniego ciśnienia 300mm przed przystąpieniem do realizacji inwestycji na terenie U(MW) W rejonie ul. Szkolnej.

#### § 23.

W zakresie **elektroenergetyki** ustala się:

1. pełne pokrycie zapotrzebowania mocy elektrycznej z najbliższej dostępnej sieci niskiego napięcia,
2. prowadzenie budowy sieci i urządzeń elektroenergetycznych w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny oraz w porozumieniu z właściwym zarządcą drogi.
3. W przypadku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi wnioskodawca pokryje koszty niezbędnej przebudowy tych urządzeń po uprzednim uzyskaniu z ZEW-T Dystrybucja Sp. z o.o. warunków przebudowy.

#### § 24.

W zakresie **telekomunikacji** ustala się:

1. pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne z istniejącej automatycznej centrali telefonicznej TP S.A. "Raszyn" lub z urządzeń innych operatorów,
2. adaptację istniejących stacji telefonii komórkowej (masztów) w ich obecnej lokalizacji z nakazem stosowania nowoczesnych rozwiązań technicznych mających na celu zmniejszenie emitowanych pól uciążliwości.

#### § 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 możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującymi w tym zakresie.

### V. OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA

#### § 26.

1. Układ dróg publicznych na terenach objętych planem stanowi:
  - 1) istniejąca ulica główna KDG (Al. Krakowska – droga krajowa nr 7) wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, których przebieg jest ściśle określony, a podana szerokość w liniach rozgraniczających minimalna,
  - 2) (istniejąca ulica lokalna KDL: - ulica Szkolna, wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, których przebieg jest ściśle określony, a podana szerokość w liniach rozgraniczających minimalna,
  - 3) istniejące ulice dojazdowe KDD: ulica Unii Europejskiej (...), wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, których przebieg jest ściśle określony, a podana szerokość w liniach rozgraniczających minimalna.
2. Ustala się lokalizację ciągu pieszo – rowerowego zgodnie z rysunkiem planu.
3. W rejonie skrzyżowania Alei Krakowskiej i ulicy Szkolnej ustala się przestrzeń publiczną w formie niewielkiego placu z zakazem parkowania.

#### § 27.

1. Dla ulicy Aleja Krakowska – głównej [KDG], dopuszcza się wyłącznie skrzyżowanie wyznaczone na rysunku planu.
2. Od ulicy Aleja Krakowska – głównej [KDG] nie dopuszcza się bezpośredniej obsługi komunikacyjnej.
3. Parametry linii rozgraniczających ulic: Aleja Krakowska [KDG] i Szkolna [KDL] są dostosowane do prowadzenia komunikacji publicznej (autobusowej).

#### § 28.

1. Ustala się szerokości pasów terenu wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dla poszczególnych ulic:

- 1) ulica Aleja Krakowska (istniejąca) – główna [KDG] – wschodnia linia rozgraniczająca, szerokość od osi do wschodniej linii rozgraniczającej – 20 m - 29 m:
  - a) zakaz organizowania miejsc parkingowych w przestrzeni ulicy
  - b) utrzymanie lokalizacji przejścia nadziemnego przez Aleję Krakowską
  - c) utrzymanie istniejącego przystanku komunikacji autobusowej
  - d) w rejonie obiektu usługowego:
    - szczegółowe opracowanie rysunku posadzki
    - wprowadzenie małej architektury, zieleni, (posiedzisk, ławek, murków) oraz oświetlenia
- 2) (...)

### § 29.

Ustala się następujące zasady parkowania dla obszaru objętego planem:

1. Potrzeby parkingowe inwestorzy pokrywają na terenach własnych.
2. Dla nowych inwestycji ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
  - a. (...)
  - b. dla usług oświaty – min 1 stanowisko na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku
  - c. (...)
  - d. (...)
3. Wyklucza się parkowanie wzdłuż ulicy Aleja Krakowska [KDG].

## VI. USTALENIA PRZEJŚCIOWE

### § 30.

1. W odniesieniu do obiektów wskazanych na rysunku planu docelowo do wyburzenia, wprowadza się zakaz ich rozbudowy i modernizacji, dopuszcza się wyłącznie ich bieżące remonty.
2. Utrzymanie budynków wskazanych docelowo do wyburzenia ustala się do momentu wydania pozwolenia na budowę nowych inwestycji.
3. (...)

### Rozdział 3

## USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH

(...)

### §32.

W odniesieniu do obszaru funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem [Uo] ustala się:

Lp	Ustalenie planu	Treść ustalenia
1	Przeznaczenie terenu	Usługa oświaty z towarzyszącymi urządzeniami sportowymi
2	Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. powierzchnia biologicznie czynna: min.10%</li> <li>2. maksymalna wysokość zabudowy: 15 m</li> <li>3. intensywność zabudowy: 0,4</li> <li>4. maksymalna powierzchnia zabudowy: 20%</li> <li>5. nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; ustala się obowiązującą linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu</li> <li>6. w zakresie stosowania ogrodzenia: zgodnie z § 10 pkt.2. ppkt. 4)</li> <li>7. w zakresie stosowania reklam: zgodnie z § 10 pkt.2 ppkt. 5)</li> </ol>

		8. ustala się stosowanie barier (podwyższonych ogrodzeń) ograniczających uciążliwości korzystania z boisk
3	Ograniczenia w zagospodarowaniu	1. ustalenie przełożenia przewodu gazowego 2. ustalenie ograniczenia uciążliwości akustycznych od Al. Krakowskiej oraz terenów sąsiadujących od południowej strony (szpaler zieleni izolacyjnej, okna o podwyższonej izolacyjności akustycznej) 3. ustala się utrzymanie istniejących stacji telefonii komórkowej (masztów) – zgodnie z § 24.
4	Obsługa komunikacyjna	1. ustala się dostępność komunikacyjną terenu od strony ulicy poza granicami planu : KDL (ul. Szkolnej) i KDD (ul. Unii Europejskiej) 2. ustala się następujące zasady parkowania: <ul style="list-style-type: none"> <li>• parkowanie w granicach nieruchomości zlokalizowane w północno – wschodniej części terenu</li> <li>• wskaźnik parkingowy – 1 m.p / 1000m<sup>2</sup> pow. użytkowej</li> </ul>
5	Obsługa inżynierska	Z mediów miejskich położonych w liniach rozgraniczających przyległych ulic publicznych
6	Stawka procentowa	(...)

(...)

**§ 35.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

**§ 36.**

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

**§ 37.**

Z chwilą wejścia w życie niniejszej uchwały, tracą moc zapisy Uchwały Rady Gminy Raszyn Nr LXI/1003/05 z dnia 15 grudnia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Raszyn po wschodniej stronie Al. Krakowskiej w granicach opracowania zmiany planu.

**§ 38.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego”.

W załączeniu:

wrys w skali 1:1000

WÓJT GMINY  
mgr inż. Andrzej Zaręba

UPP a/a