

**Wójt Gminy Raszyn**

**UCHWAŁA NR XXXV/512/04  
RADY GMINY RASZYN  
Z DNIA 7 PAŹDZIERNIKA 2004R.**

**W SPRAWIE  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO WE WSI FALENTY I FALENTY NOWE  
W GMINIE RASZYN**

**CZĘŚĆ I**

**WYKONAWCA:**

Pracownia ART.-ARCH.-I, Aleksander Chylak  
01-685 Warszawa, ul. Łomiańska 29

**AUTORZY:**

**urbanistyka:**

dr inż. arch. Aleksander Chylak nr członkowski OIU WA-026  
(nr upr. do pl. prz. 1267/92)  
mgr inż. arch. Anna Szwykowska nr członkowski OIU WA-208 - główny projektant  
(nr upr. do pl. prz. 1526/00)  
mgr inż. arch. Paweł Seweryniak

**komunikacja**

mgr inż. Grażyna Martusewicz - Właż

**środowisko przyrodnicze:**

mgr Hanna Kowińska

**infrastruktura instalacyjna:**

(zaopatrzenie w wodę, kanalizacja, gazownictwo, zaopatrzenie w ciepło,  
usuwanie odpadów, elektroenergetyka, telekomunikacja)  
mgr inż. Stefan Parys

**opracowanie graficzne:**

mgr inż. arch. Paweł Seweryniak  
mgr inż. arch. Anna Szwykowska

**WRZESIEŃ 2004**

**UCHWAŁA NR XXXV/512/04  
RADY GMINY RASZYN  
Z DNIA 7 PAŹDZIERNIKA 2004R**

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO WE WSI FALENTY I FALENTY NOWE W GMINIE  
RASZYN - CZĘŚĆ I**

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r, Nr 15, poz. 139 ze zmianami), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, ze zmianami.), art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. jedn.: Dz.U. z 2001r, Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), w wykonaniu uchwały nr **217/XXXIX/01** Rady Gminy Raszyn z dnia 20 czerwca 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dla obszaru położonego we wsi Falenty i Falenty Nowe oraz uchwały nr XXXIII/503/04 Rady Gminy Raszyn z dnia 2 września 2004r. w sprawie etapowania planu, uchwała się co następuje.

**Rozdział 1**  
**ZAKRES REGULACJI**

**§ 1**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Falenty i Falenty Nowe w gminie Raszyn – część I, zwany dalej „planem”, polegający na wyznaczeniu terenów pod zabudowę usługową oraz przyjęciu ustaleń dotyczących sposobu zagospodarowania tych terenów.

**§ 2**

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. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się w gminie Raszyn we wsi Falenty i obejmuje Al. Krakowską, Al. Hrabską i ul. Falencką od osi dróg oraz następujące numery działek: 14/5, 14/6, 14/10, 14/19, 14/20, 14/21, 14/22, 14/27, 14/28, 16, 17, 18.

**§ 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 ulic;
- 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, urządzania oraz użytkowania terenu.

**§ 5**

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



- 1) tereny usług handlu, z dopuszczeniem obiektów o powierzchni sprzedażowej powyżej 1000m<sup>2</sup>, oznaczone na rysunku planu symbolem **UH**,
  - 2) tereny komunikacji ulicznej wraz z klasyfikacją funkcjonalną tych ulic, oznaczone na rysunku planu symbolem **K**:
    - a) główna **KG** – Al. Krakowska,
    - b) lokalne **KL** – Al. Hrabka i ul. Falencka
    - c) ulica dojazdowa wewnętrzna [**KDw**].
  - 3) terenowe urządzenia inżynierii miejskiej (np. wewnętrzne stacje transformatorowe).
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.

## § 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, określone ściśle i orientacyjnie,
  - 3) przeznaczenie terenów (oznaczone symbolami literowymi),
  - 4) klasyfikacja funkcjonalna ulic (oznaczona symbolami literowymi),
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 6) lokalizacje istniejących terenowych urządzeń obsługi inżynierskiej terenu (stacje transformatorowe 15/0,4kV),
  - 7) nakaz obsadzenia zielenią wysoką i izolacyjną
  - 8) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
  - 9) granice strefy uciążliwości od ulicy głównej
  - 10) orientacyjne granice obszarów słabonośnych
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter postulatywny: adaptowane linie podziałów parcelacyjnych.

## § 7

1. 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.
2. Na terenach, gdzie inwestor zamierza zmienić przebieg określonej orientacyjnie komunikacji dojazdowej i dojazdów (dróg prywatnych) wewnątrz kwartałów, ustala się, że warunki zabudowy i zagospodarowania, określone w decyzjach administracyjnych będą wydane, po uprzednim sporządzeniu przez inwestora projektu zamiennego, zabezpieczającego dojazd do wszystkich działek z obszaru i uzgodnionego z właściwym, organem architektoniczno – budowlanym, z właściwym zarządem dróg publicznych oraz ze wszystkimi właścicielami i władającymi z tego obszaru.

## § 8

Ilekróć 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi

- Falenty i Falenty Nowe w gminie Raszyn – 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. **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
  8. **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki, na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m<sup>2</sup>.
  9. **objektach, urządzeniach i funkcjach chronionych** – należy przez to rozumieć usługi oświaty, w szczególności szkoły stopnia podstawowego i przedszkola oraz usługi zdrowia, jak szpitale, przychodnie, żłobki, domy dziecka itp.
  10. **pomieszczenia przeznaczone na pobyt stały ludzi** – pomieszczenie, w których przebywanie tych samych osób w ciągu doby trwa dłużej niż 4 godziny.
  11. **usługach** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub 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. Do usług zalicza się obiekty użyteczności publicznej przeznaczone w całości lub części dla administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług, turystyki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym i drogowym, poczty, lub telekomunikacji oraz inny ogólnodostępny obiekt przeznaczony do wykonywania podobnych funkcji. Za budynek użyteczności publicznej uznaje się także budynek biurowy i socjalny.
    - 1) Usługi dzieli się na:
      - a) nieuciążliwe tj. spełniające wymogi środowiskowo - sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia obiektu budowlanego lub wskazanego w planie obiektu przyległego i nie zaliczane do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany
      - b) uciążliwe tj. nie spełniające w/w wymogów lub mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu jest obowiązkowy.
    - 2) W obiektach usług nieuciążliwych mogą być lokalizowane jednostki prowadzące działalność inną niż w/w pod warunkiem, że spełnione będą warunki określone dla usług nieuciążliwych, chyba, że w ustaleniach szczegółowych zostałyby określone rodzaje dopuszczonych usług i charakteryzujące je parametry.

## Rozdział 2

### USTALENIA OGÓLNE

#### I. STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA

##### § 9

W zakresie struktury funkcjonalnej plan ustala przeznaczenie terenu zlokalizowanego wzdłuż Alei Krakowskiej jako teren o funkcji handlowej UH.

##### § 10

W zakresie struktury przestrzennej plan ustala:



- 1) Dla nowej zabudowy usługowej w terenach [UH], plan ustala minimalną wielkość nowotworzonych działek min 2000m<sup>2</sup> (z tolerancją 5%) i z wymogiem zachowania min 15% powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) Dopuszcza się adaptację (zgodnie z ustaleniami planu) działek mniejszych, których podział został dokonany przed uprawomocnieniem niniejszego planu, o ile posiadały status działek budowlanych.
- 3) Plan ustala nieprzekraczalną wysokość zabudowy 12m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku;
- 4) Dla dominant (akcentów) architektoniczno – wysokościowych plan ustala wysokość max. 15m.

## II. OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

### § 11

1. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, architektury i urbanistyki plan ustala:
  - 1) Utrzymanie naturalnych walorów obszaru poprzez zachowanie istniejącej zieleni (zwłaszcza grup zadrzewień) oraz systemu cieków wodnych.
  - 2) Ochronie konserwatorskiej podlegają: przebieg, parametry i drzewostan Al. Hrabskiej
2. W zakresie stosowania i umieszczania tablic reklamowych plan ustala:
  - 1) Plan dopuszcza stosowanie tablic reklam związanych z działalnością na terenie planu, których powierzchnia nie przekroczy 6,0 m<sup>2</sup>, a łączna wysokość nie przekroczy 8,0 m.
  - 2) Reklamy mogą być lokowane zarówno na terenach działek inwestorskich jak i w pasach ulicznych, pod warunkiem braku kolizji z ruchem kołowym, rowerowym i pieszym
  - 3) Plan nie zezwala na umieszczanie plansz w sposób przesłaniający obiekt budowlany
  - 4) Plan ustala lokowanie jednej reklamy na jednym nośniku reklamowym
  - 5) Umieszczanie i wyraz plastyczny reklam musi być uzgodniony stosownie do ich lokalizacji z zarządcą drogi.
3. Dla nowych inwestycji na pozostałych terenach, w zakresie architektury plan ustala:
  - 1) Zakaz stosowania sidingu;
  - 2) Na elewacjach należy stosować:
    - a) tynki w kolorach naturalnych (odcienie beżu, odcienie bieli);
    - b) cegłę;
    - c) elewacyjne płyty kamienne;
    - d) elewacyjne panele szklane.
  - 3) W zakresie ogrodzeń plan ustala:
    - a) ogrodzenia należy stosować na podmurówkach o wysokości max 60cm
    - b) ażur w elementach ogrodzeniowych powinien wynosić min. 50%
    - c) wysokość ogrodzenia – min. 1,8 m od poziomu terenu.
4. W zakresie ochrony dóbr kultury :
  - 1) w granicach objętych planem nie występują stanowiska archeologiczne
  - 2) przebieg, parametry i drzewostan Al. Hrabskiej podlegają ochronie konserwatorskiej.

## III. OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

### § 12

#### W zakresie ochrony środowiska i przyrody

- 1) Plan ustala objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz docelowo systemem zbiorczym odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu.
- 2) Plan ustala obowiązek udokumentowania przed oddaniem obiektów do użytkowania przyszłego wywozu odpadów stałych.
- 3) Plan ustala obowiązek segregacji odpadów na własnej działce



- 4) Plan ustala obowiązek odwodnienia do lokalnej kanalizacji deszczowej, pokrytych nieprzepuszczalnymi nawierzchniami terenów usługowych i komunikacyjnych. Odbiornikiem dla systemów odwodnienia nieprzepuszczalnych terenów usługowych i komunikacyjnych będą lokalne cieki powierzchniowe (po uprzednim podczyszczeniu spływu) lub w przypadku braku takich możliwości projektowane zbiorniki retencyjno – chłonne, zlokalizowane na własnej działce.
- 5) Plan zakazuje 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.
- 6) Plan ustala ograniczenie uciążliwości terenu UH do obszaru własnej działki.
- 7) Plan wprowadza zakaz zmiany stosunków wodnych mogących mieć wpływ na stan zabytkowego drzewostanu oraz tereny WOChK i rezerwatu „Stawy Raszyńskie”
- 8) Plan ustala prowadzenie uzbrojenia terenu w płytkich wykopach, nie naruszając stosunków wodnych.
- 9) Plan ustala zachowanie istniejącej zieleni tj. szpalerów zieleni przyulicznej.

### §13

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

- 1) Ustala się obowiązek utrzymania i ochrony szpalerów zieleni poprzez:
  - a) ochronę i wzbogacanie drzewostanu, w tym szczególnie szpaleru wzdłuż Alei Hrabskiej.
  - b) Wprowadzenie szpaleru zieleni izolacyjnej wzdłuż wschodniej granicy obszaru planu t.j. wzdłuż granicy z ogródkami działkowymi i terenami zieleni.
- 2) Plan ustala respektowanie ustaleń dotyczących sąsiednich terenów WOChK.

### §14

#### **W zakresie ograniczeń dla zabudowy i zainwestowania**

- 1) Plan ustala na każdej działce inwestycyjnej minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) Dla zabudowy handlowej [UH] – wymóg zachowania min. 15% powierzchni biologicznie czynnej.
- 2) Plan dopuszcza obiekty usług handlu o powierzchni sprzedażowej powyżej 1000m<sup>2</sup>.
- 3) Plan ustala ograniczenie uciążliwości do obszaru własnej działki.
- 4) Dla terenu położonego wzdłuż drogi głównej [KG] w granicach uciążliwości od tej trasy, (przyjęto pasy szerokości 80,0 m w obie strony od skraju jezdni), plan ustala stosowanie zabezpieczeń akustycznych dla obiektów zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 5) Ustala się, że w przypadku zmiany odpowiednich przepisów prawa i norm zasięg w/w terenów ulega zmianie zgodnie ze zmianą tych przepisów prawa i norm, a powyższe zmiany nie powodują konieczności zmiany niniejszego planu.
- 6) Przy szczegółowym opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić postanowienia właściwych norm i przepisów w zakresie, m.in.:
  - a) Projektowaniu zabudowy zgodnie z „Warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki” (Dz. U. Nr 75 z 2002r.)
  - b) Zakresie zaopatrzenia wodnego na cele przeciwpożarowe z ewentualnym uwzględnieniem hydrantów naziemnych (Dz. U. Nr 7 z 1999r.)
  - c) Zaprojektowanie dróg pożarowych umożliwiających dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej (Dz. U. Nr 7 z 1999r.)

### §15

#### **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 dokumentacji geotechnicznej lub geologiczno – inżynierskiej,
- 3) Plan nakazuje kształtowanie powierzchni terenu na działkach w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny;
- 4) Plan zakazuje samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu;



## §16

### **W zakresie ochrony układu hydrograficznego:**

- 1) Ustala się ochronę naturalnego układu hydrograficznego, dopuszcza się przebudowę (przełożenie) rowów melioracyjnych z wymogiem uzgodnienia zmian z właściwym inspektorem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie na etapie wydawania decyzji administracyjnych.
- 2) W bezpośrednim sąsiedztwie rowów melioracyjnych, plan ustala obowiązek uzyskania uzgodnienia od właściwego inspektoratu Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie na etapie projektu zagospodarowania działki. Wymóg ten dotyczy:
  - a) lokalizacji zabudowań wzdłuż rowów – 5,0 m od górnej skarpy rowu
  - b) budowli komunikacyjnych na rowach;
  - c) odprowadzenia ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych;

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

### §17

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

1. Utrzymanie w nowo projektowanej ulicy KDw rezerwy geodezyjnej zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozbiorczego, gazociągu rozbiorczego, sieci elektroenergetycznych SN i nn (kablowej lub napowietrznej), kanalizacji telefonicznej – poza jezdniami, oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej – pod jezdniami,
2. Pełne uzbrojenie inżynierskie działek budowlanych w zakresie podanym w §17 p.1.

### §18

#### **W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:**

Pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zasilanej z wodociągu gminnego.

### §19

#### **W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych plan ustala:**

1. Rozdzielczy i ograniczony w I etapie jedynie do kanalizacji sanitarnej system skanalizowania obszaru planu,
2. Zakaz stosowania kanalizacji indywidualnych.
3. Zakaz odprowadzania do kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych.
4. Odbiornikiem podczyszczonych wód deszczowych ciek powierzchniowy przebiegający po wschodniej stronie proj. ulicy KDw,
5. Odbiornikiem ścieków z obszaru planu istniejący układ kanalizacji zakończonej istniejącą oczyszczalnią ścieków w Falentach, na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
6. W zakresie odprowadzania wód opadowych należy uzyskać zgody właściwych organów zgodnie z przepisami szczególnymi, w tym właściwego inspektora Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, na etapie projektu zagospodarowania działki.

### §20

#### **W zakresie ciepłownictwa plan ustala:**

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 olej lekki, gaz płynny, energia elektryczna.
3. Zobowiązanie dla władz gminy do opracowania założeń a następnie projektu zaopatrzenia w ciepło dla obszaru całej gminy.

### §21

#### **W zakresie gazyfikacji przewodowej plan ustala:**

1. Zasadę gazyfikacji gazem średnioprężnym doprowadzanym z gminnej sieci gazowej 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 parkanów w odległości min. 0,5m od projektowanych gazociągów,
4. Umieszczenie szafek gazowych w linii parkanów i otwieranych na zewnątrz od strony ulicy,
5. Zgodność warunków gazyfikacji z warunkami jakim winny odpowiadać sieci gazowe wg Rozporządzenia Ministra Gospodarki z 30 lipca 2001r. (Dz.U. Nr 97 z 11 września 2001).
6. Zobowiązanie dla władz gminy do opracowania założeń a następnie projektu zaopatrzenia w gaz dla obszaru całej gminy.

#### §22

##### **W zakresie elektroenergetyki plan ustala:**

1. Zasilanie w energię elektryczną z krajowego systemu za pośrednictwem RPZ 110/15kV „Sękocin Nowy” 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. W przypadku wystąpienia kolizji w zagospodarowaniu terenu działki (w tym również wynikającej ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi koszty niezbędnej przebudowy tych urządzeń pokrywa wnioskodawca ( inwestor), po uprzednim uzyskaniu z ZEW –T S.A. warunków przebudowy.
5. Zobowiązanie dla władz gminy do opracowania założeń a następnie projektu zaopatrzenia w energię elektryczną dla obszaru całej gminy.

#### §23

##### **W zakresie telekomunikacji plan ustala:**

1. Pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne z istniejącej centrali telefonicznej “CA Raszyn” lub innej należącej do alternatywnego operatora,
2. Napowietrzne i kablowe rozprowadzenie linii abonenckich,
3. Dopuszczenie do świadczenia usług telefonii stacjonarnej innych niż TP S.A. operatorów,

#### §24

##### **W zakresie gospodarki odpadami stałymi plan ustala:**

1. System zbierania i ewakuacji odpadów stałych o charakterze komunalnym i przemysłowym zorganizowany według ustawowych właściwości zależnie od rodzaju odpadów.
2. Zabezpieczenie na terenie każdej działki inwestorskiej selektywnej zbiórki odpadów
3. Zasady utrzymania porządku i czystości oraz program gospodarki odpadami stałymi na terenie gminy regulują obowiązujące przepisy prawa.

## **V. OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA**

#### § 25

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. Układ ten wspomagają: wewnętrzne ulice dojazdowe [KDw], będące ulicami prywatnymi, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi określonymi orientacyjnie, które mogą ulec zmianie przy realizacji planu, w zależności od proponowanej przez właścicieli parcelacji terenów. W przypadku zmian w przebiegu dróg w stosunku do rysunku planu, obowiązuje tryb zgodnie z § 7 ust. 2 uchwały.



3. Wyklucza się bezpośrednią obsługę terenów przyległych do drogi [KG].
4. Dla potrzeb obsługi terenów przyległych do drogi głównej - Alei Krakowskiej, plan nakazuje zabezpieczenie obsługi terenów UH w postaci drogi KDw, pełniącej rolę drogi serwisowej. Plan wyznacza rejon skrzyżowania drogi dojazdowej (wlotu) z Aleja Krakowska na wysokości ul. Sokołowskiej.
5. Dopuszczone wyjątki od ww. ustaleń muszą być każdorazowo uzgadniane z właściwym Zarządem Dróg Publicznych.

#### **§ 26**

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.

#### **§ 27**

1. Plan ustala przebieg i szerokości poszczególnych ulic sąsiadujących bezpośrednio z obszarem planu, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określonymi ściśle:
  - 1) ulica główna [KG] – Aleja Krakowska: – szerokość od osi do wschodniej linii rozgraniczającej min 20m – zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) ulica lokalna [KL] – ulica Falencka – szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
  - 3) ulica lokalna [KL] – Aleja Hrabska - szerokość w liniach rozgraniczających 10 m (droga o przebiegu historycznym)
2. Na obszarach podlegających wtórnej parcelacji, plan ustala przebieg i szerokości wewnętrznych ulic dojazdowych [KDw], wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określonymi orientacyjnie, szerokości w liniach rozgraniczających min. 10m., zgodnie z rysunkiem planu. W przypadku zmian w parcelacji i innego prowadzenia dróg niż postulowany na rysunku planu, obowiązuje tryb zgodnie z § 7 ust. 2 niniejszej uchwały.

#### **§ 28**

##### **Plan ustala następujące zasady parkowania dla obszaru objętego planem:**

- 1) Potrzeby parkingowe inwestorzy pokrywają na terenach własnych. Dla nowych inwestycji ustala się następujące wskaźniki parkingowe: dla usług – 3 stanowiska na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, dla usług o powierzchni poniżej 100m<sup>2</sup> - nie mniej niż 3 stanowiska postojowe
- 2) Zakazuje się parkowania wzdłuż ulic głównych [KG]. Dopuszcza się parkowanie wzdłuż pozostałych ulic lokalnych, jeżeli w liniach rozgraniczających mają co najmniej 12m.

## **VI. USTALENIA PRZEJŚCIOWE**

#### **§ 29**

1. W odniesieniu do części 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 i nadbudowy.
3. Dla istniejących obiektów o funkcji niezgodnej z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie, dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu ich użytkowania z prawem rozbudowy, nadbudowy i modernizacji.

#### **Rozdział 3**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

#### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH**

#### **§ 30**



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

1. Przeznaczenie terenu:
  - 1) tereny o funkcji handlowej, w tym tereny lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 1000m<sup>2</sup> jako przeznaczenie podstawowe,
  - 2) funkcje magazynowe, rzemiosła i drobnej wytwórczości, jako przeznaczenie dopuszczone,
  - 3) zakaz lokalizowania funkcji mieszkaniowych oraz funkcji chronionych jak usługi ochrony zdrowia i usługi oświaty
2. Sposób i zasady zagospodarowania:
  - 1) Dla nowej zabudowy w zakresie
    - a) struktury przestrzennej - zgodnie z ustaleniami § 10
    - b) parkowania – zgodnie z ustaleniami § 28
  - 2) Warunkiem lokalizacji usług jest: zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce.
  - 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy (zgodnie z rysunkiem planu):
    - a) od linii rozgraniczającej z ulicą główną [KG] – Aleją Krakowską – zgodnie z rysunkiem planu;
    - b) min 5,0m od linii rozgraniczających ulic ulicy lokalnych [KL]
    - c) min. 4,0 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej wewnętrznej [KDw].
  - 4) Dla obszarów słabonośnych plan nakazuje wykonanie badań geologiczno - inżynierskich zgodnie z przepisami szczególnymi, dla pozostałych obszarów obowiązują ustalenia § 15.
  - 5) Nakazuje się obsadzenie obszaru UH pasem izolacyjnej zieleni wysokiej zgodnie z rysunkiem planu.
  - 6) Nakazuje się neutralizację ścieków technologicznych powstałych na własnym terenie oraz podczyszczenie wód opadowych przed odprowadzeniem do odbiornika.
  - 7) W granicach terenu dopuszcza się lokalizację stacji paliw.

## USTALENIA KOŃCOWE

### § 31

1. Biorąc pod uwagę dotychczasowe zainwestowanie i status prawny terenów, będących przedmiotem planu stwierdza się, że w wyniku uchwalenia tego planu, wzrośnie wartość terenów.
2. Wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej z tym wzrostem wartości nieruchomości ustala się:
  - 1) dla terenów UH – w wysokości 30 %
  - 2) dla terenów komunikacji K – w wysokości 0%
3. Powyższa opłata będzie ulegała zmniejszeniu proporcjonalnie do wielkości terenu przekazanego nieodpłatnie Gminie na cele publiczne na obszarze objętym planem.

### § 32

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.


### § 33

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

### § 34

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

  
10  
mgr inż. Dariusz Książek