

Raszyn, dnia 04.02.2013r.

UPP.6727.22.2013.AK

Urząd Gminy Raszyn  
Referat Inwestycji  
i Zamówień Publicznych  
w/m

## WYPIS z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W związku z wnioskiem z dnia 29.01.2013r. znak: IR.7011.9.1.15.2013.IT. o wydanie wypisu i wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 91 położonej w liniach rozgraniczających ul. Opackiego na odcinku od ul. Falenckiej do ul. Grocholskiego we wsi Falenty w Gminie Raszyn, stwierdzam co następuje:

Teren na którym znajduje się ww. część działki nr ew. 91 objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą nr VI/51/07 Rady Gminy Raszyn z dnia 8 marca 2007r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Falenty i Falenty Nowe w gminie Raszyn – część III (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 16 maja 2007r. Nr 89 poz. 2140).

Według ustaleń Planu działka nr ew. 91 na odcinku od ul. Falenckiej do ul. Grocholskiego położona jest w liniach rozgraniczających drogi lokalnej ozn. 1KL (ul. Opackiego), wschodnia część na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ozn. 5MN.

Zgodnie ww. Planem: " (...) **Rozdział 1 - ZAKRES REGULACJI**

### § 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dla obszaru położonego we wsi Falenty i Falenty Nowe - część III, zwany dalej „planem”, polegający na wyznaczeniu terenów pod zabudowę mieszkaniową, usługową, wskazanie terenów rolnych, zieleni publicznej i naturalnej, ustaleniu układu komunikacyjnego 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, w jej centralnej części i wyznaczają go następujące granice:

- a) od południa: oś ulicy Falenckiej;
- b) (...);
- c) (...);
- d) (...);
- e) (...).

### § 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN
  - 2) (...)
  - 3) (...)
  - 4) (...)
  - 5) (...)
  - 6) (...)
  - 7) (...)
  - 8) (...)
  - 9) (...)
  - 10) (...)
  - 11) (...)
  - 12) (...)
  - 13) tereny komunikacji ulicznej wraz z klasyfikacją funkcjonalną tych ulic, oznaczone na rysunku planu symbolem K:
    - a) (...),
    - b) (...),
    - c) ulice lokalne [KL],
    - d) (...),
    - e) (...),
    - f) (...),
    - g) (...)
  - 14) terenowe urządzenia inżynierii miejskiej (np. wewnętrzne stacje transformatorowe, stacje redukcyjno – pomiarowe gazu, urządzenia gospodarki ściekowej).
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 na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica planu
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania
  - 3) linie rozgraniczające komunikacji wewnętrznej
  - 4) przeznaczenie terenów (oznaczone cyfrowo i symbolami literowymi)
  - 5) klasyfikacja funkcjonalna ulic (oznaczona symbolami literowymi)
  - 6) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy
  - 7) (...)
  - 8) (...)
  - 9) (...)
  - 10) (...)
  - 11) (...)
  - 12) (...)
  - 13) (...)
  - 14) (...)
  - 15) (...)
  - 16) (...)
  - 17) (...)
  - 18) (...)
  - 19) nakaz obsadzenia zielenią wysoką i izolacyjną
  - 20) (...)
  - 21) (...)

- 22) (...)
  - 23) (...)
  - 24) (...).
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter postulatywny:
    - 1) adaptowane linie podziałów parcelacyjnych,
    - 2) podziały parcelacyjne likwidowane,
    - 3) linie wtórnej parcelacji (przykładowe rozwiązanie; przy realizacji planu dopuszczone inne).
  4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
    - 1) wartościowe zadrzewienia
    - 2) wody otwarte.

#### § 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 działkach rozdziału 2.

#### § 8

Ilekoć 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 – część III, 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) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 8) **powierzchni biologicznie czynnej (dla terenów położonych poza granicami WOChK)** – 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 10 m<sup>2</sup>;
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej (dla terenów położonych w granicach WOChK)** – (...);
- 10) **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.;
- 11) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć wszelkie formy budynków jednorodzinnych, tzn.: budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej, stanowiący konstrukcyjnie samodzielny całość;
- 12) **zabudowie wielorodzinnej niskiej** – (...);
- 13) **pomieszczenia przeznaczone na pobyt stały ludzi** – pomieszczenie, w których przebywanie tych samych osób w ciągu doby trwa dłużej niż 4 godziny;
- 14) **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. Usługi dzieli się na:

- a) nieuciążliwe tj. usługi o uciążliwości dla środowiska i otoczenia (pod względem hałasu, zanieczyszczeń powietrza, wody, gleby, drgań) mieszczącej się w granicach działki inwestora;
  - b) uciążliwe tj. nie spełniające w/w wymogów lub mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu jest obligatoryjny – poza podstawowymi urządzeniami obsługi inżynierskiej (np. przepompownie, trafostacje, linie nn) oraz przedsięwzięcia, dla których sporządzenie raportu może być wymagane;
- 15) **budynku użyteczności publicznej** – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony 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, poczty lub telekomunikacji, budynek biurowy lub socjalny;
  - 16) **przebudowie** - należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego;
  - 17) **remontie** – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym;
  - 18) **opracowania geologiczno – inżynierskiego** - prace dotyczące ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych.

## Rozdział 2 – USTALENIA OGÓLNE

### I. STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA

#### § 9

W zakresie struktury funkcjonalnej:

- 1) (...),
- 2) (...),
- 3) plan ustala zabudowę mieszkaniową wraz z nieuciążliwymi usługami, jako przeznaczenie podstawowe terenu,
- 4) (...),
- 5) (...),
- 6) plan wyklucza lokalizacje funkcji produkcji oraz obiektów uciążliwych poza terenem UP.

#### § 10

W zakresie struktury przestrzennej plan ustala:

- 1) Dla nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, plan ustala minimalną wielkość nowotworzonych działek z tolerancją 5 %.
  - a) (...)
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (...) – obszary [MN] (...) poza granicami WOChK:
    - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej i usług – min 1000 m<sup>2</sup> z wymogiem zachowania min 60 % powierzchni biologicznie czynnej
    - dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – min. 600 m<sup>2</sup> na jeden segment z wymogiem zachowania min 60 % powierzchni biologicznie czynnej
    - dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej – min. 400 m<sup>2</sup> na jeden segment z wymogiem zachowania min 60 % powierzchni biologicznie czynnej przy czym plan ustala, iż zabudowa tego typu dopuszczona jest jedynie w zespołach minimum 5 segmentów

- c) (...)
  - d) (...)
  - e) (...)
  - f) (...)
  - g) (...)
  - h) (...).
- 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) Na działce o funkcji mieszkaniowej, poza budynkiem mieszkalnym, dopuszcza się budowę drugiego obiektu o funkcji gospodarczej, garażowej lub usługowej, którego powierzchnia ogólna nie przekroczy 20 % powierzchni ogólnej budynku mieszkalnego.
  - 4) Plan ustala nieprzekraczalną wysokość zabudowy:
    - a) dla obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
      - tereny [MN], (...) – 2 kondygnacje + użytkowe poddasze i 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku;
    - b) (...);
    - c) (...).

## II. OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

### § 11

1. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, architektury i urbanistyki plan ustala:
  - 1) Likwidację tymczasowej zabudowy (np. baraki, szopy);
  - 2) Sukcesywne usuwanie szklarni i namiotów foliowych, z wyjątkiem terenów rolnych;
  - 3) (...).
2. (...).
3. Dla nowych inwestycji na pozostałych terenach, w zakresie architektury plan ustala:
  - 1) zakaz stosowania elewacji szklanych oraz sidingu;
  - 2) na elewacjach należy stosować:
    - a) tynki w kolorach naturalnych (odcienie beżu, odcienie bieli);
    - b) cegłę;
    - c) elewacyjne płyty kamienne;
  - 3) Kształt dachów należy dostosować do dachów obiektów już istniejących, zaś w terenach dotychczas nie zainwestowanych plan ustala stosowanie dachów połaciowych;
  - 4) W zakresie ogrodzeń plan ustala:
    - a) wysokość podmurówki max 60 cm
    - b) ażur w elementach ogrodzeniowych powinien wynosić min. 50 %
    - c) wysokość ogrodzenia – max. 1,8 m od poziomu terenu.
4. (...).
5. (...).

## III. OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

### § 12

W zakresie ochrony środowiska i przyrody

- 1) Plan ustala docelowo 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.
- 2) Plan ustala obowiązek udokumentowania przed oddaniem obiektów do użytkowania przyszłego wywozu odpadów stałych i płynnych.
- 3) Plan ustala obowiązek segregacji odpadów na własnej działce
- 4) Plan ustala obowiązek odwodnienia do 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 ich braku

projektowane zbiorniki retencyjno – chłonne, które inwestor powinien zlokalizować na swojej działce.

- 5) Odwodnienie terenów mieszkaniowych odbywać się będzie powierzchniowo do rowów lub do gruntu z wykorzystaniem retencji.
- 6) Plan postuluje stopniową eliminację z terenów zabudowy mieszkaniowej obiektów i instalacji uciążliwych.
- 7) Użytkownicy sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej nie mogą wysuwać roszczeń z tytułu uciążliwości wywołanej produkcją rolniczą.
- 8) 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.
- 9) Plan wprowadza zakaz zmiany stosunków wodnych mogących mieć wpływ na stan zabytkowego drzewostanu parku w Falentach.
- 10) Plan postuluje prowadzenie uzbrojenia terenu w płytkich wykopach, nie naruszając stosunków wodnych.
- 11) Plan ustala zachowanie i ochronę istniejącej zieleni oraz postuluje wykonanie jej inwentaryzacji tj. szpalerów zieleni przyulicznej, nadwodnej, osiedlowej, zieleni towarzyszącej zabudowie i wartościowych pojedynczych drzew wskazanych na rysunku planu (...).
- 12) Plan nakazuje zachowanie i ochronę wód powierzchniowych.
- 13) Dla zabudowy ustala się odległość od górnej skarpy rowu – min. 5m.
- 14) 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.

(...)

#### § 14

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

- 1) Plan ustala na każdej działce inwestycyjnej minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej :
  - a) (...)
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [MN] i (...) – wymóg zachowania min. 60 % powierzchni biologicznie czynnej
  - c) (...)
  - d) (...).
- 2) (...).
- 3) (...).
- 4) (...).
- 5) (...).
- 6) Ustala się, że w przypadku zmiany odpowiednich przepisów prawa i norm zasięg uciążliwości ulega zmianie zgodnie ze zmianą tych przepisów prawa i norm, a powyższe zmiany nie powodują konieczności zmiany niniejszego planu. (strefy uciążliwości od sieci napowietrznych i gazociągu średniego ciśnienia zgodnie z rozporządzeniem Ministra Handlu z 1995r.).
- 7) Przy szczegółowym opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić postanowienia właściwych norm i przepisów w zakresie, m.in.:
  - a) projektowania 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) (...).
- 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) Plan zakazuje samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu.

(...)

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

##### **§ 17**

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 mn (kablowych lub napowietrznych), kanalizacji telefonicznej – poza jezdniami, oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej – pod jezdniami,
- 2) pełne uzbrojenie inżynierskie działek budowlanych w zakresie podanym w § 17 pkt 1).
- 3) (...).

##### **§ 18**

W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zasilanej z wodociągu „IMUZ Falenty”, sieci gminnej lub „WUC” Warszawa;
- 2) rozbudowę urządzeń stacyjnych wodociągu „IMUZ Falenty” do wielkości min. 90 m<sup>3</sup>/h i połączenie z siecią wodociągu „Sękocin Nowy”
- 3) zwiększenie poboru wody ponad 90 m<sup>3</sup>/h jest możliwe, ale wymagać będzie uzyskania nowej decyzji zasobowej;
- 4) zasadę indywidualnego pomiaru i opłaty za zużyta wodę w oparciu o rzeczywiste zużycie (mierzone wodomierzem);
- 5) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z indywidualnego ujęcia wody (studnie) z postulatem przyłączenia do sieci publicznej po jej wybudowaniu

##### **§ 19**

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 obszaru planu istniejący układ kanalizacji grawitacyjno - pompowej zakończonej istniejącą oczyszczalnią ścieków w Falentach,
- 3) rozbudowę oczyszczalni w Falentach do osiągnięcia przepustowości co najmniej 4600 m<sup>3</sup>/d,
- 4) dopuszcza się stosowanie kanalizacji indywidualnych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej z postulatem przyłączenia po realizacji sieci kanalizacyjnej,
- 5) zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach o powierzchni poniżej 2000 m<sup>2</sup>,
- 6) zasadę, że co najmniej w 1 etapie wody opadowe w obszarze planu odprowadzane będą powierzchniowo z wykorzystaniem retencji terenowej i podziemnej,
- 7) zakaz odprowadzania do kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych i wód melioracyjnych,
- 8) w zakresie odprowadzenia 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 zaopatrzenia w ciepło 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 paliwa stałe, olej lekki, gaz płynny, energia elektryczna.

#### § 21

W zakresie gazyfikacji przewodowej plan ustala:

- 1) zasadę gazyfikacji gazem średnioprężnym doprowadzonym ze stacji gazowej w Sękocinie 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. 0,5 m od projektowanych gazociągów
- 4) umiejscowienie 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 2001r.)
- 6) (...)
- 7) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie z indywidualnych źródeł gazu z postulatem przyłączenia do sieci publicznej po jej wybudowaniu.

#### § 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.

#### § 23

W zakresie telekomunikacji plan ustala:

- 1) docelowo 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
- 4) budowę stacji przekaźnikowych telefonii komórkowej na zasadach ogólnych przyjętych dla tego typu inwestycji jedynie na terenach [UP].

#### § 24

W zakresie gospodarki odpadami stałymi plan ustala:

- 1) zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu system zbierania i ewakuacji odpadów stałych o charakterze komunalnym i przemysłowym (zorganizowany system wg. ustawowych właściwości zależnie od rodzaju odpadów)
- 2) zabezpieczenie na terenie każdej posesji selektywnej zbiórki odpadów
- 3) zasady utrzymania porządku i czystości oraz program gospodarki odpadami stałymi na terenie gminy regulują obowiązujące przepisy gminne.

### V. OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA

#### § 25

1. Układ drogowo-uliczny na terenach objętych planem stanowią:

- 1) (...)
- 2) (...)
- 3) ulice lokalne [KL]
- 4) (...)
- 5) (...)

będące drogami publicznymi, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, których podana szerokość w liniach rozgraniczających jest minimalna.

2. (...).
3. (...).



4. Dopuszczone wyjątki od w/w ustaleń muszą być każdorazowo uzgadniane z właściwym zarządem dróg publicznych.

#### § 26

1. (...).
2. Parametry linii rozgraniczających dróg (...) i [KL] są dostosowane do prowadzenia komunikacji publicznej.
3. Plan ustala obsadzenie wybranych dróg publicznych szpalerami zieleni wysokiej, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Plan postuluje obsadzenie pozostałych dróg szpalerami zieleni wysokiej, w tym również na działkach inwestorskich.

#### § 27

1. Plan ustala przebieg i szerokości poszczególnych ulic wyznaczonych liniami rozgraniczającymi :
  - 1) (...),
  - 2) (...),
  - 3) (...),
  - 4) (...),
  - 5) (...),
  - 6) ulica lokalna [1KL] - ulica Opackiego – szerokość w liniach rozgraniczających 12 m-14 m,
  - 7) (...),
  - 8) (...),
  - 9) (...),
  - 10) (...),
  - 11) (...),
  - 12) (...).
2. (...).

#### § 28

Plan ustala 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) dla usług – 3 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, dla usług o powierzchni poniżej 100 m<sup>2</sup> - nie mniej niż 3 stanowiska postojowe
  - b) dla mieszkalnictwa jednorodzinnego – 2 stanowiska na lokal mieszkalny
  - c) (...).
- 3) (...). Dopuszcza się organizowanie miejsc postojowych wzdłuż pozostałych ulic lokalnych i dojazdowych, jeżeli w liniach rozgraniczających mają co najmniej 12 m.

### VI. USTALENIA PRZEJŚCIOWE

#### § 29

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. Dla istniejącej zabudowy siedliskowej plan dopuszcza rozbudowę i nadbudowę budynków do czasu prowadzenia działalności przez właściciela działki.
4. Dla istniejących obiektów o funkcji niezgodnej z docelowym przeznaczeniem terenów określonym w planie, dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu ich użytkowania bez prawa rozbudowy, nadbudowy i modernizacji.

5. Do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej i podłączenia jej do oczyszczalni, dopuszcza się możliwość gromadzenia ścieków sanitarnych w zbiornikach bezodpływowych i wywozu taborem asenizacyjnym.
6. Do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z indywidualnego ujęcia wody (studnie) z postulatem przyłączenia do sieci publicznej po jej wybudowaniu.
7. Do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie z indywidualnych źródeł gazu z postulatem przyłączenia do sieci publicznej po jej wybudowaniu.

### **Rozdział 3 – USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

#### **I. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH**

##### **§ 30**

W odniesieniu do obszarów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem

[1MN-13MN] ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
  - 1) Wszelkie formy zabudowy jednorodzinnej (zabudowa jednorodzinna wolno stojąca, zabudowa bliźniacza, zabudowa szeregowa) jako przeznaczenie podstawowe.
  - 2) Nieuciążliwe drobne usługi bytowe stopnia podstawowego podnoszące atrakcyjność terenu towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, jako przeznaczenie dopuszczone.
  - 3) Dla istniejącej zabudowy siedliskowej plan dopuszcza rozbudowę i nadbudowę budynków do czasu prowadzenia działalności przez właściciela działki.
  - 4) Warunkiem dopuszczenia usług wymienionych w pkt 2) jest ich nie większy niż 20 % udział w powierzchni użytkowej budynku podstawowego.
2. Sposób i zasady zagospodarowania:
  - 1) Dla nowej zabudowy w zakresie
    - a) struktury przestrzennej - zgodnie z ustaleniami § 10
    - b) wyrazu architektonicznego – zgodnie z § 11
    - c) 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) min 5 m od linii rozgraniczających ulic lokalnych [KL] (...)
    - b) (...).
  - 4) (...).
  - 5) (...).
  - 6) Dla obszarów słabonośnych plan nakazuje wykonanie (...), dla pozostałych obszarów obowiązują ustalenia § 15.
  - 7) (...).
  - 8) (...).
  - 9) Nakazuje się obsadzenie granicy działek od strony ulicy lokalnej zielenią wysoką (zgodnie z rysunkiem planu).

(...)

#### **Rozdział 3 - USTALENIA KOŃCOWE**

(...)

##### **§ 43**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

##### **§ 44**

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

##### **§ 45**

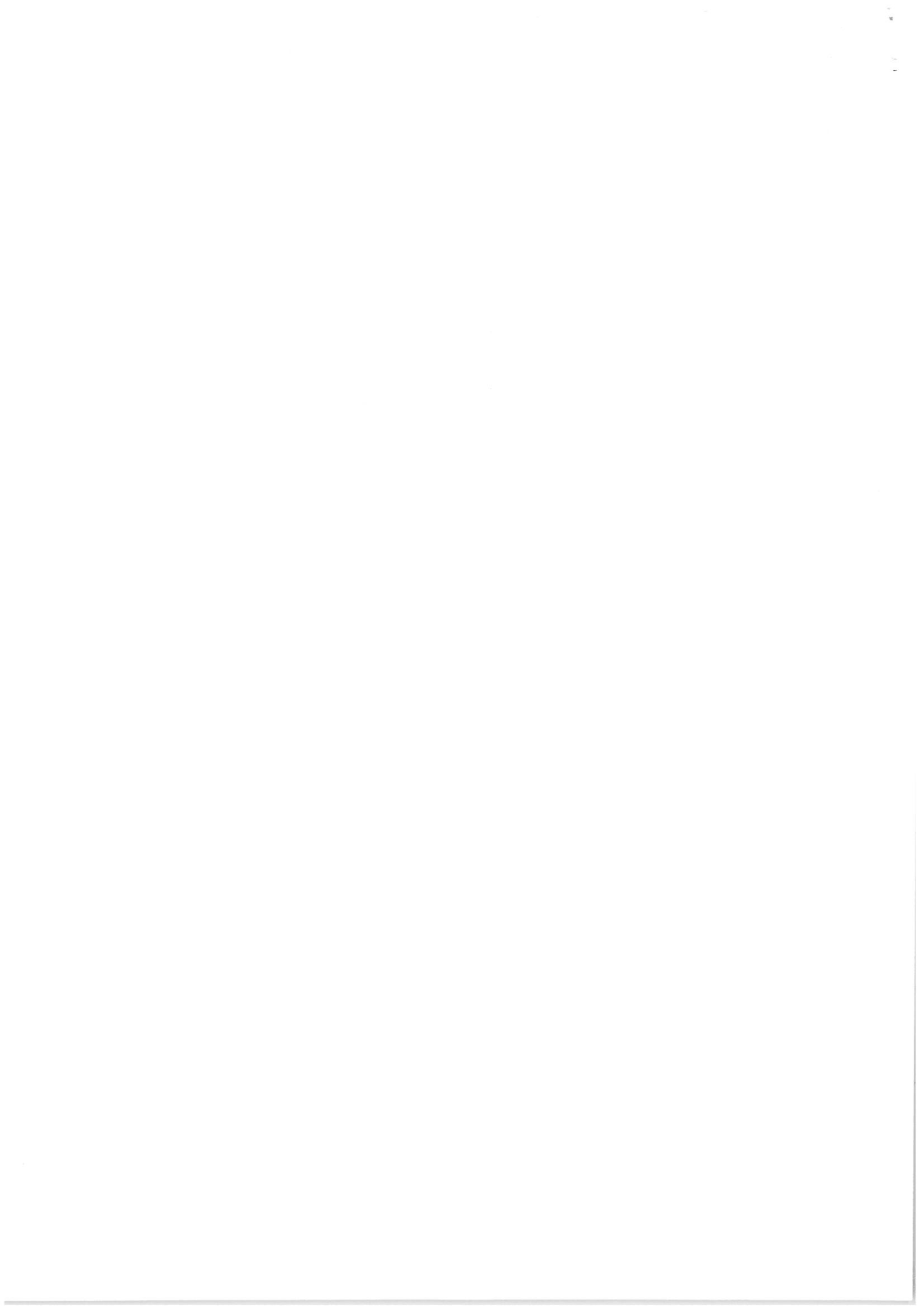
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.”

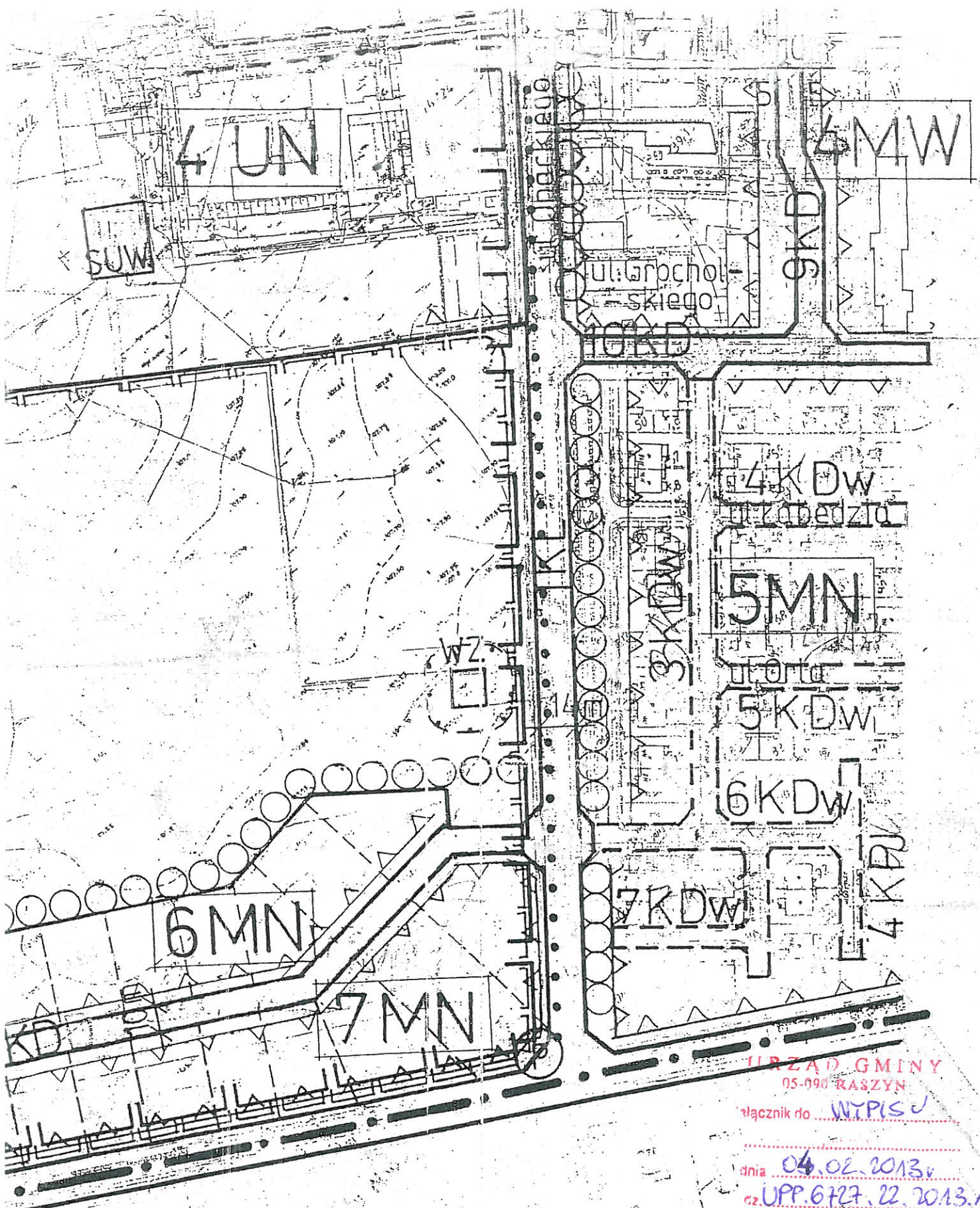
Z up. Wójta  
Zastępcą Wójta  
Chmielewski  
mgr inż. Mirosław Chmielewski 10

Załączniki:

1. wyrys z Planu 1:2000

UPP a/a





URZĄD GMINY  
05-090 RASZYN

załącznik do ... WYPISU

dnia 04.02.2013r.  
cz. UPP.6727.22.2013.AE

Z up. Wójta  
Zastępcą Wójta  
*Mirosław*

*mgr inż. Mirosław Chmielewski*

	KOMUNIKACJA
	KG DROGA GŁÓWNA
	KZ DROGA ZBIORCZA
	KL DROGA LOKALNA
	KD DROGA DOŁĄDZOWA
	KD <sup>w</sup> DROGA DOŁĄDZOWA WYWIĘTRZANA
	KPJ CIĄGI PIESZO - JEZDNE
	KPJ CIĄGI PIESZE
	KP USTALENIA LINIOWE
	GRANICE OPRAWOWANIA
	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
	LINE ROZGRANICZAJĄCE KOMUNIKACJI DOŁĄDZOWEJ WYWIĘTRZANEJ
	NIEPRZERWALNE LINE ZABUDOWY
	OPRZYŁĄCZAJĄCE LINE ZABUDOWY
	GRANICA WOCHEK
	GRANICA REZERWATU "STAWY RASZYŃSKIE"
	INFRASTRUKTURA INŻYNIERYJNA
	ISTNIEJĄCE STACJE TRANSFORMATOROWE
	PROJEKTOWANE STACJE TRANSFORMATOROWE
	P
	POMPOWNIWA ŚCIEKÓW
	REJON LOKALIZACJI LUCJA WODY WÓDZ ZE STREFA OCHRONNA - 100L
	SUW REJON STACJI UZDATNIWIANIA WODY
	EE URZĄDZENIA ELEKTROENERGETYCZNE
	INFORMACJE INSTYTUTY
	ADAPTOWANE LINE PODZIAŁÓW PARCELACYJNYCH
	PODZIAŁY PARCELACYJNE LIKWIDOWANE
	LINE WTYÓRNEJ PARCELACJI

	LINE WTYÓRNEJ PARCELACJI
	LIKWIDOWANE
	INNE USTALENIA
	OBZAR ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	WARTOŚCIOWE OBIEKTY ZABYTKOWE
	KONNIK
	POMNIK PRZYRODY WRAZ ZE STREFA OCHRONNA - 15 M
	WARTOŚCIOWE DRZEWA
	NARAZ OBSADZENIA SZPALERAMI ZIELENI WYSOKIEJ
	WARTOŚCIOWE ZDRZEWIENIA
	WODY OTWARTE
	ORIENTACYJNE GRANICE OBSZARÓW ZDRĘNOWANYCH
	ORIENTACYJNE GRANICE OBSZARÓW SĄBONOŚNYCH
	STREFA UCIAŁIWOŚCI OD OCZYSZCZALNI
	REJON LOKALIZACJI DOMINANT
	CIĄG SPACEROWO - ROZEROWY
	PRZEZNACZENIE TERENÓW
	MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
	M <sup>2</sup> /U TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
	M <sup>2</sup> /V TERENY ZABUDOWY WIELORODZINNEJ NISKIEJ
	UN TERENY USŁUG NAUKI
	UO TERENY USŁUG OŚWIATY
	ZP/N TERENY ZIELENI PARKOWEJ I USŁUG NAUKI
	UO/MN TERENY USŁUG OŚWIATY I ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
	UP TERENY USŁUG I PRÓDUKCJI
	ZN/KS TEREN PARKINGU "ZIELONEGO"
	ZN/R TERENY ZIELENI NATURALNEJ I ROLNE
	ZD TERENY OGRÓDKÓW DZIAŁKOWYCH
	R TERENY ROLNE

