

Raszyn, dnia 23.12.2020r.

Urząd Gminy Raszyn
Referat Inwestycji i Remontów
w/m

WYPIS z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W związku z wnioskiem z dnia 10.12.2020r. o wydanie wypisu i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 1042 położonych przy ul. Godebskiego we wsi Raszyn w Gminie Raszyn, stwierdzam co następuje:

Teren, na którym znajduje się ww. działka, objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą nr LIX/983/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 27 października 2005r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Alei Krakowskiej – część I (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z 6 grudnia Nr 266 poz. 8712), zmienioną Uchwałą Nr II/14/14 Rady Gminy Raszyn z dnia 29 grudnia 2014r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Alei Krakowskiej – część I (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 4 lutego 2015r. poz. 962).

Według ww. Planu działka nr ew. 1042 położona jest na terenie lokalizacji obiektów użyteczności publicznej - oświaty oraz mieszkalnictwa wielorodzinnego z towarzyszeniem zieleni, ozn. symbolem U,MW/ZP, w liniach rozgraniczających drogi lokalnej ozn. KL i ciągu pieszo-jezdnego ozn. KPJ.

Zgodnie z Planem jw. : " (...) **Rozdział 1**

ZAKRES REGULACJI

§ 1

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

§ 2

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

§ 3

Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 4

Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 9) lokalizacje istniejących i projektowanych terenowych urządzeń obsługi inżynierskiej terenu (np. stacje transformatorowe 15/0,4kV, pompownie ścieków),
 - 10) (...);
 - 11) rejony lokalizacji dominant (akcentów) architektoniczno – wysokościowych;
 - 12) nakaz obsadzenia wysoką zielenią;
 - 13) granica strefy ochrony konserwatorskiej;
 - 14) obiekty pod ochroną Konserwatora Zabytków (wraz ze strefą)
 - 15) pomnik
 - 16) pomniki przyrody;
 - 17) granice stanowisk archeologicznych;
 - 18) orientacyjne granice obszarów słabonośnych;
 - 19) orientacyjne granice obszarów zdrenowanych;
 - 20) granica warszawskiego obszaru chronionego krajobrazu WOChK;
 - 21) (...).
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter postulatywny i informacyjny:
- 1) adaptowane linie podziałów parcelacyjnych,
 - 2) podziały parcelacyjne likwidowane,
 - 3) linie wtórnej parcelacji (przykładowe rozwiązanie; przy realizacji planu dopuszczone inne)
 - 4) jezdnia serwisowa
 - 5) granica Rezerwatu Przyrody „Stawy Raszyńskie”

§ 7

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

§ 8

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 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Al. Krakowskiej – część I, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) przeznaczeniu dopuszczonym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 7) obszarze – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 8) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, pokryty roślinnością oraz wodą powierzchniową na działce budowlanej, z także 50 % sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub trawniki, na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m².
- 9) powierzchni biologicznie czynnej (dla terenów położonych w granicach WOChK) – należy rozumieć przez to część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie

12) (...).

§ 10

W zakresie struktury przestrzennej ustala się:

1. (...).

1) (...).

2) (...).

3) (...).

4) (...).

5) (...).

6) (...).

7) (...):

8) (...):

9) Dla terenów lokalizacji obiektów użyteczności publicznej – oświaty oraz mieszkalnictwa wielorodzinnego z towarzyszeniem zieleni – obszar [U,MW/ZP] :

a) funkcja obiektów użyteczności publicznej: budynki oświaty z dopuszczeniem drobnych usług nieuciążliwych z towarzyszeniem zieleni

b) zabudowa mieszkaniowej wielorodzinną

c) bez określenia minimalnej wielkości działki, ewentualny podział do uzgodnienia z właściwym Konserwatorem Zabytków;

d) powierzchnia biologicznie czynna - min. 60 %

e) wysokość zabudowy dla obiektów użyteczności publicznej – max. 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,

f) wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinną – max. 14 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,

g) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej : nie mniej niż 0,1, nie więcej niż 0,5.

10) We wszystkich terenach, poza terenami [UP], dopuszcza się lokalizacje obiektów kultu religijnego bez ograniczania wysokości.

2. Dopuszcza się adaptację (zgodnie z ustaleniami planu) działek mniejszych, których podział został dokonany przed uprawomocnieniem niniejszego planu.

II. OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

§ 11

W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, architektury i urbanistyki ustala się:

1. Utrzymanie naturalnych walorów obszaru poprzez zachowanie istniejącej zieleni wysokiej (zwłaszcza grup zadrzewień) oraz systemu cieków wodnych.

2. Ograniczenie wysokości zabudowy:

1) dla terenów położonych:

a) (...),

b) (...),

c) (...),

d) na terenie [U,MW/ZP] - dla obiektu użyteczności publicznej (przedszkola)

- max. 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku (z wyłączeniem budynku kościoła)

2) dla obiektów mieszkaniowych wielorodzinnych na terenie [U,MW/ZP] – max. 14 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku

3) (...)

4) (...).

3. Likwidację prowizorycznej zabudowy oraz sukcesywne usuwanie szklarni i namiotów foliowych.

4. Dla nowych inwestycji, w zakresie architektury ustala się:

1) dla obiektów mieszkaniowych zakaz stosowania elewacji szklanych oraz sidingu, jaskrawych kolorów elewacji

III. OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

§ 13

W zakresie ochrony środowiska:

- 1) Na terenie WOChK wszelkie inwestycje wymagają uzgodnienia z Wojewodą.
- 2) Planowane zainwestowanie nie może ujemnie wpłynąć na sąsiadujący od strony południowej z obszarem planu rezerwat przyrody „Stawy Raszyńskie”
- 3) Ustala się objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz docelowo odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu.
- 4) Ustala się obowiązek udokumentowania przed oddaniem obiektów do użytkowania przyszłego wywozu odpadów stałych i płynnych.
- 5) Ustala się obowiązek segregacji odpadów na własnej działce.
- 6) Ustala się obowiązek odwodnienia do kanalizacji deszczowej, pokrytych nieprzepuszczalnymi nawierzchniami terenów usługowych i komunikacyjnych
- 7) Odwodnienie terenów mieszkaniowych odbywać się będzie powierzchniowo do rowów lub do gruntu z wykorzystaniem retencji.
- 8) Plan postuluje stopniową eliminację z terenów zabudowy mieszkaniowej instalacji o zwiększonym stopniu uciążliwości (warsztaty, hurtownie).
- 9) Zagospodarowanie terenów (...), [U,MW/ZP] nie może powodować zanieczyszczenia wód otwartych, wód gruntowych oraz gruntu na własnych działkach i terenach sąsiednich.
- 10) Dla terenów przeznaczonych pod działalność usługową i produkcyjną - oddziaływanie akustyczne lokalizowanych obiektów powinno zamykać się w granicach tych obszarów i nie przekraczać obowiązujących standardów.
- 11) Zakazuje się lokalizacji instalacji powodujących emisję substancji i energii do środowiska przekraczających ustalone standardy, a także urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych.
- 12) Plan postuluje prowadzenie uzbrojenia terenu w płytkich wykopach, nie naruszając stosunków wodnych.
- 13) Ustala się zachowanie istniejącej zieleni tj. zieleni nadwodnej, osiedlowej, zieleni towarzyszącej zabudowie.
- 14) Ustala się zachowanie i ochronę istniejących wartościowych pojedynczych drzew wskazanych na rysunku planu; strefa ochronna dla pomnika przyrody – 15 m.
- 15) Plan nakazuje zachowanie i ochronę wód powierzchniowych.

§ 14

W zakresie kształtowania środowiska przyrodniczego:

1. Ustala się respektowanie ustaleń dotyczących pomników przyrody oraz Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK).
2. Ustala się obowiązek utrzymania i ochrony terenów zieleni ogólnodostępnej poprzez:
 - 1) ograniczenia wprowadzenia zabudowy kubaturowej;
 - 2) ochronę drzewostanu;
 - 3) stosowanie dosadzeń drzewostanu
 - 4) wprowadzenie szpalerów zieleni przyulicznej

§ 15

W zakresie ograniczeń dla zabudowy i zainwestowania

1. Ustala się na każdej działce inwestycyjnej minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej :
 - 1) (...);
 - 2) (...);
 - 3) (...);
 - 4) (...);
 - 5) (...);
 - 6) (...);

- 3) Plan nakazuje kształtowanie powierzchni terenu na działkach w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny;
- 4) Zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu.

(...)

IV. ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ OBSZARU

§ 18

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

- 1) utrzymanie w nowo projektowanych ulicach rezerwy geodezyjnej zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozbiórczego, gazociągu rozbiórczego, sieci elektroenergetycznych Sn i nn (kablowych lub napowietrznych), kanalizacji telefonicznej – poza jezdniami, oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej – pod jezdniami, realizacja możliwa po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi
- 2) pełne uzbrojenie inżynierskie działek budowlanych w zakresie podanym w § 18 ust. 1.

§ 19

W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zasilanej z wodociągu „Raszyn”,
- 2) rozbudowę ujęcia czwartorzędowego w Raszynie i urządzeń stacyjnych wodociągu „Raszyn” do wielkości ponad 120 m³/h,
- 3) zwiększenie poboru wody ponad 120 m³/h jest możliwe, ale wymagać będzie uzyskania nowej decyzji zasobowej;
- 4) pokrycie potrzeb terenów UP z wodociągów WUC „Warszawa” na warunkach umowy zawartej pomiędzy gminami
- 5) zasadę indywidualnego pomiaru i opłaty za użytą wodę w oparciu o rzeczywiste zużycie (mierzone wodomierzem).

§ 20

W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych plan ustala:

- 1) rozdzielnicy i ograniczony w 1 etapie jedynie do kanalizacji sanitarnej system skanalizowania obszaru planu,
- 2) odbiornikiem ścieków z obszarów mieszkalnictwa planu projektowany układ kanalizacji grawitacyjno-pompowej opartej o istniejący kanał w ul. Godebskiego i zakończonej istniejącą oczyszczalnią ścieków w Falentach, rozbudowę oczyszczalni w Falentach do osiągnięcia przepustowości co najmniej 4600 m³/d,
- 3) ścieki technologiczne przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń w urządzeniach oczyszczających, znajdujących się w granicach działek, do których inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania (dot. terenu UP)
- 4) zabezpieczenie potrzeb terenów [UP] przez lokalne oczyszczalnie lub układ kanalizacji warszawskiej,
- 5) dopuszczenie stosowania kanalizacji indywidualnych (szczelne zbiorniki bezodpływowe) do czasu realizacji kanalizacji publicznej z obowiązkiem przyłączenia po realizacji sieci,
- 6) zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni, ze względu na wysoki poziom wód gruntowych i brak odbiornika
- 7) zasadę że, co najwyżej do czasu realizacji kanalizacji, wody opadowe w obszarze planu odprowadzane będą powierzchniowo z wykorzystaniem retencji terenowej i podziemnej,
- 8) zaleca się retencjonowanie wód opadowych
- 9) zakaz odprowadzania do kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych i wód melioracyjnych,
- 10) w zakresie odprowadzania wód opadowych należy uzyskać zgody właściwych organów zgodnie z przepisami szczególnymi, na etapie projektu zagospodarowania działki,

- 4) budowę stacji przekaźnikowych telefonii komórkowej na zasadach ogólnych przyjętych dla tego typu inwestycji jedynie na terenach [UP] i zgodnie z ustaleniami szczegółowymi oraz konsultacji ich lokalizacji z Szefostwem Infrastruktury WLOP

§ 25

W zakresie gospodarki odpadami stałymi ustala się:

- 1) zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu system zbierania i ewakuacji odpadów stałych o charakterze komunalnym,
- 2) zabezpieczenie na terenie każdej posesji możliwości postawienia oznaczonych pojemników dla zbiórki odpadów zgodnie z Rozporządzeniem o utrzymaniu gmin w czystości,
- 3) zasady utrzymania porządku i czystości oraz program gospodarki odpadami stałymi regulują obowiązujące przepisy gminne.

V. OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA

§ 26

1. Układ drogowo-uliczny na terenach objętych planem stanowią: ulica główna [KG], ulica zbiorcza [KZ], ulice lokalne [KL], ulice dojazdowe [KD] i ciąg [KPJ] będące drogami publicznymi, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, których przebieg jest określony ściśle, a podana szerokość w liniach rozgraniczających minimalna oraz ciągi spacerowo – rowerowe zaznaczone na rysunku planu.
2. Układ ten wspomagają wewnętrzne ulice dojazdowe [KDw]
3. Wyklucza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów inwestycyjnych przyległych do drogi głównej oraz drogi zbiorczej bezpośrednio z tychże dróg.
4. Obsługa terenów położonych wzdłuż Alei Krakowskiej może się odbywać jedynie poprzez jezdnię serwisową, wskazaną na rysunku planu.
5. Dopuszczone wyjątki od w/w ustaleń muszą być każdorazowo uzgadniane z właściwym zarządcą drogi.

§ 27

1. Dla drogi głównej [KG] dopuszcza się wyłącznie skrzyżowania wyznaczone na rysunku planu.
2. Parametry linii rozgraniczających dróg [KG], [KZ] i [KL] są dostosowane do prowadzenia komunikacji publicznej.
3. Ustala się 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.

§ 28

1. Ustala się przebieg i szerokości poszczególnych ulic wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określonymi ściśle:
 - 1) (...).
 - 2) (...).
 - 3) (...).
 - 4) (...).
 - 5) (...).
 - 6) (...).
 - 7) ulice lokalne – [KL], szerokość w liniach rozgraniczających min. 12 m lub zgodnie z pomiarem na rysunku planu,
 - 8) (...).
 - 9) ciąg pieszo – jezdny [KPJ] – szerokość w liniach rozgraniczających – min. 8 m, zgodnie z pomiarem na rysunku planu
2. Ustala się przebieg i szerokości poszczególnych ulic dojazdowych [KDw] zgodnie z rysunkiem planu.

§ 29

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

- 1) Dla nowej zabudowy ustala się w zakresie:
 - a) struktury przestrzennej – zgodnie z ustaleniami § 10
 - b) wyrazu architektonicznego - zgodnie z ustaleniami § 11
 - c) parkowania - zgodnie z ustaleniami § 29
 - d) stref uciążliwości i wynikających ograniczeń w zagospodarowaniu terenu - zgodnie z ustaleniami § 15
- 2) Dla terenów znajdujących się w granicach strefy konserwatorskiej (zgodnie z rysunkiem planu) – obowiązują ustalenia § 12
- 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy (zgodnie z rysunkiem planu):
 - a) min 5 m od linii rozgraniczających ulic lokalnych [KL],
 - b) min 4 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo - jezdnego [KPJ] lub zgodnie z istniejącą pierzeją.
- 4) Dla terenów znajdujących się w granicach obszarów słabonośnych plan nakazuje wykonanie badań geologiczno – inżynierskich, dla pozostałych terenów - obowiązują ustalenia § 16
- 5) Warunkiem lokalizacji usług jest: zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce.
- 6) Nakaz zorganizowania wyznaczonych na rysunku planu ciągów spacerowo – rowerowych
- 7) Zagospodarowanie zieleni, poprzez ich uporządkowanie i wzbogacenie w wyniku nowych nasadzeń.

(...)

Rozdział 4 - USTALENIA KOŃCOWE

(...)

§ 42

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 43

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

§ 44

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

Załącznik:

1.wyrys z Planu, 1:2000

UPP a/a

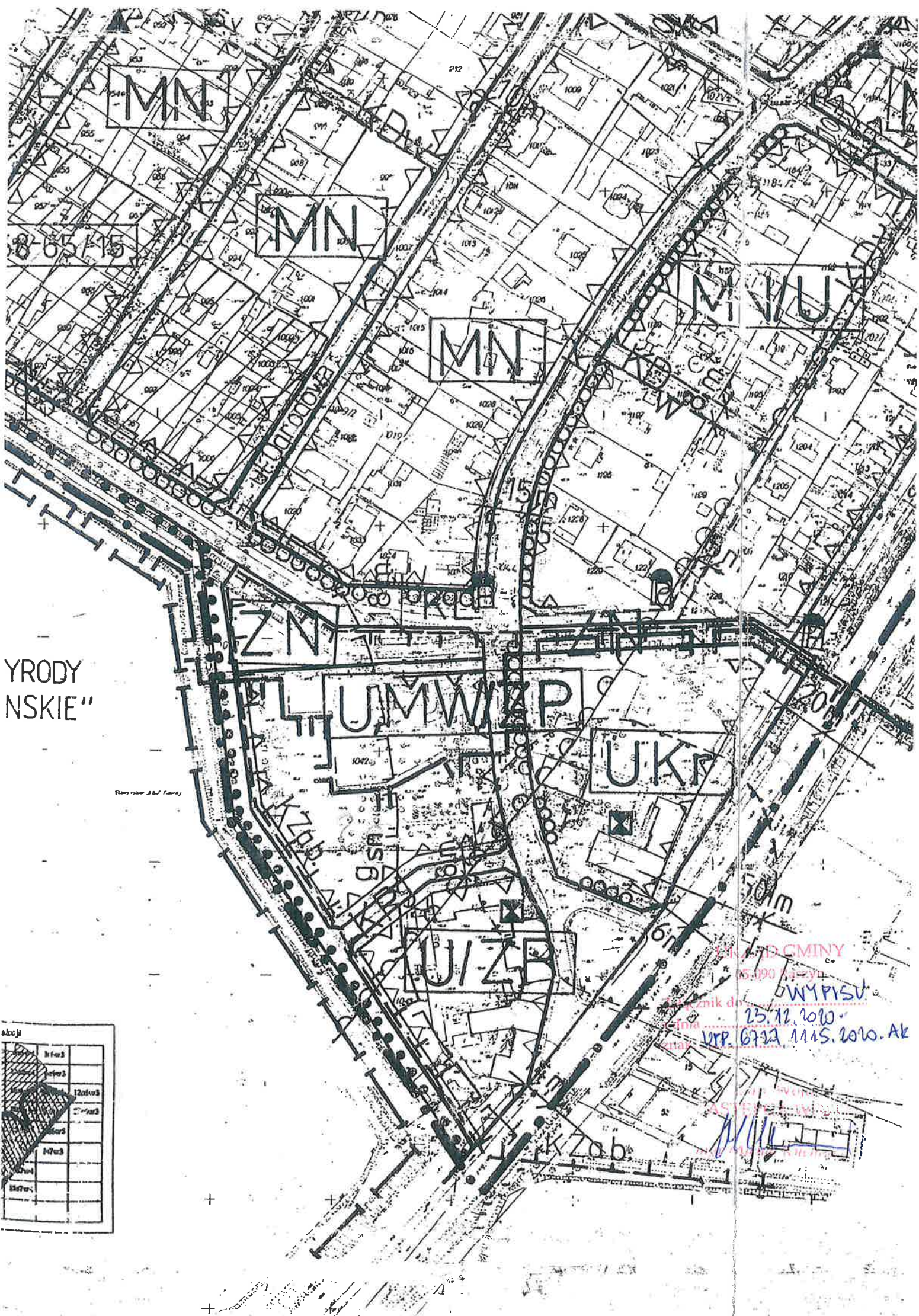
Z IP Wójt
ZASTĘPCA WÓJTY

Michał Kucharski

YRODY
NSKIE"

skala

1:1000	1:2000
1:3000	1:4000
1:5000	1:6000
1:8000	1:10000
1:15000	1:20000
1:30000	1:50000
1:100000	1:200000
1:500000	1:1000000



WYPISU
25.11.2010
W.P. 6722 11.15.2010. Ak

