

Raszyn, dnia 18.09.2020r.

Urząd Gminy Raszyn  
Referat Inwestycji i Remontów  
w/m

## WYPIS z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W związku z wnioskiem z dnia 17.09.2020r. znak: IR.7011.7.3.2019.EK o wydanie wypisu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 643/8 położonej przy ul. Pruszkowskiej 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 ustaleń Planu działka nr ew. 643/8 położona jest na terenie mieszkalnictwa i usług w zieleni ozn. MW,MN,U,ZP, przy terenie komunikacji – drodze lokalnej ozn. KL (ul. Pruszkowska).

Zgodnie z ww. Planem: ” (...) **Rozdział 1**  
**ZAKRES REGULACJI**  
**§ 1**

1. (...).
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. (...).

### § 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 układu drogowo - ulicznego,
- 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) (...);
  - 2) (...);
  - 3) (...);
  - 4) tereny mieszkalnictwa i usług w zieleni MW,MN,U,ZP;
  - 5) (...);
  - 6) (...);
  - 7) (...);
  - 8) (...);
  - 9) (...);
  - 10) (...);
  - 11) 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) (...),
  - 12) terenowe urządzenia inżynierii miejskiej (np. 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.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1, mogą być w całości wykorzystane na cele zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

### § 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,
  - 3) przeznaczenie terenów (oznaczone symbolami literowymi);
  - 4) klasyfikacja funkcjonalna ulic (oznaczona symbolami literowymi);
  - 5) (...);
  - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy (określone ściśle);
  - 7) obowiązujące linie zabudowy;
  - 8) (...);
  - 9) lokalizacje istniejących (...) terenowych urządzeń obsługi inżynierskiej terenu (np. stacje transformatorowe, (...)),
  - 10) (...);
  - 11) (...);
  - 12) nakaz obsadzenia wysoką zielenią;
  - 13) (...);
  - 14) (...);
  - 15) (...);
  - 16) (...);
  - 17) (...);
  - 18) (...);
  - 19) (...);

- 20) (...);
- 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) (...),
  - 5) (...).

#### § 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

Ilekroć 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 wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>.
- 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 stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny towarzyszące zabudowie, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. W szczególności za powierzchnię biologiczną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemny
- 10) obiektach, 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 samodzielną całość;



- 12) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne zawierające więcej niż 2 lokale mieszkalne o wysokości szczegółowo określonej w uchwale, ale nie większej niż 14 m.;
- 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)
- 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.

## Rozdział 2 USTALENIA OGÓLNE

### STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA

#### § 9

W zakresie struktury funkcjonalnej ustala się:

- 1) (...);
- 2) (...);
- 3) (...);
- 4) (...);
- 5) (...);
- 6) (...);
- 7) (...);
- 8) (...);
- 9) (...);
- 10) ustala się przeznaczenie terenu [MW,MN,U,ZP] pod mieszkalnictwo, gdzie obowiązują zasady terenu [MW/U], [MN] oraz usług w zieleni na zasadach [U/ZP]
- 11) (...);
- 12) (...).

#### § 10

W zakresie struktury przestrzennej ustala się:

1. Dla nowej zabudowy mieszkaniowej i usług ustala się minimalną wielkość nowo tworzonych działek z tolerancją 5%:
  - 1) Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – obszary [MN] :
    - a) różne formy zabudowy jednorodzinnej;
      - a. dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – min. 900 m<sup>2</sup> dla jednego budynku,
      - b. dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – min. 600 m<sup>2</sup> dla jednego segmentu,

- c) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej – min. 400 m<sup>2</sup> dla jednego segmentu przy czym ustala się, iż zabudowa tego typu dopuszczona jest jedynie w zespołach minimum 5 segmentów.
  - b) dopuszcza się funkcje usługową wbudowaną w obiekt podstawowy, o ile nie przekracza ona 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
  - c) plan wyklucza lokalizacje drugiego obiektu kubaturowego mieszkalnego na działce, dopuszcza się jedynie obiekty o funkcji gospodarczej lub garażowej
  - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40 %
  - e) wysokość zabudowy – max. 10m. od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku;
- 2) Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – obszary [MN/U]:
- a) funkcja usługowa równorzędna z funkcją mieszkaniową – jednorodzinna;
  - b) minimalna wielkość działki:
    - a. dla zabudowy z funkcją usługową – min. 900 m<sup>2</sup>,
    - b. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – ustalenia jak dla terenów [MN] zgodne z §10 ust. 1 pkt. 1 ppkt. a),
  - c) w pasie 80 m. do skraju jezdni Alei Krakowskiej (strefa uciążliwości od drogi) ustala się lokalizację nowych obiektów usługowych,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 %;
  - e) wysokość zabudowy – max. 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku.
- 3) Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług – obszary [MW/U]:
- a) dla zabudowy wielorodzinnej – min. 2000 m<sup>2</sup>
  - b) funkcja usługowa zlokalizowana w parterach obiektów mieszkalnych;
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40 %;
  - d) wysokość zabudowy – max. 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku.
- 4) Dla terenu mieszkalnictwa i usług z towarzyszeniem zieleni [MW,MN,U,ZP]:
- a) dla terenów z funkcją mieszkaniową - obowiązują ustalenia jak dla terenów [MW/U] oraz [MN] – powierzchnia biologicznie czynna min. 40%
  - b) dla funkcji usług z towarzyszeniem zieleni – obowiązują ustalenia jak dla terenów [U/ZP] – powierzchnia biologicznie czynna min. 60%
  - c) wysokość zabudowy – max. 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku.
- 5) Dla terenów usług – obszary [U] :
- a) funkcja usług nieuciążliwych;
  - b) minimalna wielkość działki – min. 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – min.30%;
  - d) wysokość zabudowy – max. 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,
  - e) akcenty architektoniczno – wysokościowe wskazane na rysunku planu – 15 m.
- 6) (...).
- 7) (...).
- 8) Dla terenów lokalizacji obiektów użyteczności publicznej z towarzyszeniem zieleni – obszary [U/ZP] :
- a) Funkcja obiektów użyteczności publicznej: budynki użyteczności publicznej (kultury, oświaty, zdrowia, sportu, rekreacji, turystyki) z dopuszczeniem drobnych usług nieuciążliwych;
  - b) Minimalna wielkość działki 1000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem obszaru położonego w strefie konserwatorskiej, gdzie ewentualny podział do uzgodnienia z właściwym Konserwatorem Zabytków;
  - c) Powierzchnia biologicznie czynna :
    - a. (...)
    - b. dla pozostałych terenów - min. 60%
  - d) wysokość zabudowy – max. 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku, zlokalizowane na terenach wyznaczonych liniami zabudowy.
- 9) (...).

- 10) We wszystkich terenach, poza terenami [UP], dopuszcza się lokalizację obiektów kultury religijnej 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) na terenach: (...), [MW,MN,U,ZP], (...),
    - d) (...)- max. 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku ((...)),
  - 2) (...),
  - 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
  - 2) dla pozostałych obiektów zakaz stosowania sidingu.
  - 3) Na elewacjach obiektów mieszkaniowych należy stosować:
    - a) tynki w jasnych odcieniach, kolorach pastelowych t.j.: jasnej żółci, jasno szarego, beżu, bieli, etc.;
    - b) cegłę;
    - c) elewacyjne płyty kamienne;
  - 4) Kształt dachów należy dostosować do dachów obiektów już istniejących, zaś w terenach dotychczas nie zainwestowanych ustala się stosowanie dachów wielospadowych;
  - 5) W zakresie ogrodzeń ustala się:
    - a) ogrodzenia należy stosować na podmurówkach o wysokości max. 60 cm
    - b) ażur w elementach ogrodzeniowych powinien wynosić min. 50%
    - c) wysokość ogrodzenia – max. 1,8 m od poziomu terenu.

(...)

## III. OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

### § 13

W zakresie ochrony środowiska:

- 1) (...).
- 2) (...).
- 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 (...), [MW,MN,U,ZP], (...) nie może powodować zanieczyszczenia wód otwartych, wód gruntowych oraz gruntu na własnych działkach i terenach sąsiednich.
- 10) Dla terenów przeznaczonych pod działalność usługową (...) - 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. (...), osiedlowej, zieleni towarzyszącej zabudowie.
- 14) (...).
- 15) Plan nakazuje zachowanie i ochronę wód powierzchniowych.

#### § 14

##### W zakresie kształtowania środowiska przyrodniczego:

1. (...).
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) Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [MN] – wymóg zachowania min. 40% powierzchni biologicznie czynnej;
  - 2) (...);
  - 3) Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług [MW/U] – wymóg zachowania min. 40% powierzchni biologicznie czynnej;
  - 4) Dla terenu mieszkalnictwa i usług z towarzyszeniem zieleni [MW,MN,U,ZP] –
    - a) dla terenów z funkcją mieszkaniową - obowiązują ustalenia jak dla terenów [MW/U] oraz [MN] – powierzchni biologicznie czynnej min. 40%
    - b) dla funkcji usług z towarzyszeniem zieleni – obowiązują ustalenia jak dla terenów [U/ZP] – powierzchni biologicznie czynnej min. 60%;
  - 5) (...);
  - 6) Dla terenów działalności usługowej – tereny [UP] – wymóg zachowania min. 15% powierzchni biologicznie czynnej;
  - 7) (...);
  - 8) Dla zabudowy [U/ZP] :
    - a) (...);
    - b) dla pozostałego obszaru - min. 60% powierzchni biologicznie czynnej;
  - 9) (...);
  - 10) (...);
  - 11) oraz dla terenów działalności usługowej – tereny [UP]- ustala się max. ogólną powierzchnię użytkową jednego obiektu – 1000 m<sup>2</sup>.
2. Ustala się lokalne ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu.
3. Ustala się obowiązek informowania o występowaniu lokalnych ograniczeń.

4. (...).
5. Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30.07.2001r. opublikowane w Dz. U. z 2001r., Nr 97, poz. 1055.
6. (...).
7. Ustala się, że w przypadku zmiany odpowiednich przepisów prawa i norm zasięg terenów o ograniczonym użytkowaniu ulega zmianie zgodnie ze zmianą tych przepisów prawa i norm, a powyższe zmiany nie powodują konieczności zmiany niniejszego planu.
8. (...).
9. (...).
10. (...).
11. Zakazuje się (w odległości do 5km od granicy lotniska) lokalizacji obiektów, które mogą stanowić źródło zerowania ptaków oraz zakazuje się prowadzenia na tych terenach hodowli ptaków, które mogą stanowić zagrożenie dla ruchu lotniczego
12. 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.
13. (...).
14. Przy szczegółowym opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić postanowienia właściwych norm i przepisów w zakresie, m.in.:
  - 1) Projektowania zabudowy zgodnie z „Warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie” (Dz. U. z 2002r. nr 75, poz. 690, ze zm.)
  - 2) zakresie zaopatrzenia wodnego na cele przeciwpożarowe z ewentualnym uwzględnieniem hydrantów naziemnych (Dz. U. z 1999r. nr 7, poz. 64)
  - 3) zaprojektowanie dróg pożarowych umożliwiających dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej (Dz. U. z 1999r.nr 7, poz. 64)

#### § 16

##### W zakresie warunków gruntowych i ochrony powierzchni ziemi

- 1) Dla obszarów słabonośnych plan nakazuje wykonanie (...) zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 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) 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 rozbiorczego, gazociągu rozbiorczego, 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 m<sup>3</sup>/h;



- 3) zwiększenie poboru wody ponad 120 m<sup>3</sup>/h jest możliwe, ale wymagać będzie uzyskania nowej decyzji zasobowej;
- 4) (...);
- 5) zasadę indywidualnego pomiaru i opłaty za zużytą wodę w oparciu o rzeczywiste zużycie (mierzone wodomierzem).

## § 20

W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych plan ustala:

- 1) rozdzieli 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 m<sup>3</sup>/d,
- 3) (...),
- 4) (...),
- 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,
- 11) (...).

## § 21

W zakresie ciepłownictwa ustala się:

- 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,
- 3) zobowiązanie dla władz gminy do opracowania założeń a następnie projektu zaopatrzenia w ciepło dla obszaru całej gminy.

## § 22

W zakresie gazyfikacji przewodowej ustala się:

- 1) zasadę gazyfikacji gazem średnioprężnym doprowadzonym ze stacji gazowych w Sękocinie i w Regułach 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 ogrodzeń w odległości min. 0,5 m od projektowanych gazociągów,
- 4) umiejscowienie szafek gazowych w linii ogrodzeń i otwieranych na zewnątrz od strony ulicy,
- 5) zobowiązanie dla władz gminy do opracowania koncepcji gazyfikacji gminy a następnie założeń i projektu zaopatrzenia w gaz dla obszaru całej gminy.
- 6) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30.07.2001r opublikowane w Dz. U. z 2001r., Nr 97, poz. 1055.
- 7) na terenie planu przebiega istniejący gazociąg średniego ciśnienia 300mm, od którego obowiązują tzw. odległości podstawowe od budynków i innych obiektów terenowych:
  - a) lokalizację inwestycji na działkach przyległych do gazociągu wraz ze strefą należy uzgadniać z Przedsiębiorstwem Gazowniczym będącym właścicielem sieci gazowej
  - b) ustala się odległość bezpieczną w/w gazociągu od obrysu budynku –1,5m

- c) odległość ta może zostać zmniejszona w uzgodnieniu z Przedsiębiorstwem Gazowniczym będącym właścicielem sieci gazowej.

### § 23

W zakresie elektroenergetyki ustala się:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z krajowego systemu za pośrednictwem istn. RPZ 110/15kV „Sękocin Nowy”, proj. RPZ 110/15kV „Wypędy” 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) zasilenie poszczególnych odbiorców w energię elektryczną po zrealizowaniu odpowiedniej infrastruktury energetycznej wykonanej w oparciu o warunki przyłączenia (wydane na wniosek właścicieli poszczególnych działek) oraz plan rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na energię elektryczną, uzgodniony z Prezesem Urzędu Regulacji Energetyki,
- 5) zobowiązanie dla władz gminy do opracowania założeń a następnie projektu zaopatrzenia w energię elektryczną dla obszaru całej gminy.

### § 24

W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne z istniejącej centrali telefonicznej “CA Raszyn” lub innej należącej do alternatywnego operatora,
- 2) napowietrzne 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] i zgodnie z ustaleniami szczegółowymi oraz konsultacji ich lokalizacji z Szefostwem Infrastruktury WŁOP

### § 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: (...), ulice lokalne [KL], (...) 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. (...).
3. (...).
4. (...).
5. (...).

### § 27

1. (...).
2. Parametry linii rozgraniczających dróg (...) 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) ulica lokalna [KL] – ul. Pruszkowska :
    - a) (...)
    - b) od ul. Godebskiego do rowu – min. 12 m (zgodnie ze stanem istniejącym)
  - 6) (...),
  - 7) (...),
  - 8) (...),
  - 9) (...).
2. (...).

## § 29

1. Ustala się następujące zasady parkowania dla obszaru objętego planem: 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, lecz nie mniej niż 2 stanowiska dla lokalu usługowego,
  - b) dla funkcji produkcji i składów - 2 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 stanowiska dla lokalu,
  - c) dla mieszkalnictwa jednorodzinnego – 2 stanowiska na lokal mieszkalny,
  - d) dla mieszkalnictwa wielorodzinnego – 1,5 stanowiska na lokal mieszkalny
3. (...). Dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych wzdłuż ulic lokalnych (...), jeżeli w liniach rozgraniczających mają co najmniej 12 m.

## VI. USTALENIA PRZEJŚCIOWE

### § 30

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. (...).
4. Do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej i podłączenia jej do oczyszczalni, wskazane jest gromadzenia ścieków sanitarnych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i wywozu taborem asenizacyjnym.
5. W przypadku wysokiego lustra wody postuluje się ograniczanie podpiwniczenia budynków. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się nadsypania gruntu.
6. Plan dopuszcza wtórne podziały działek pod warunkiem zapewnienia odpowiednich dojazdów lub służebności przejazdów oraz przedstawienia przez inwestora koncepcji obsługi komunikacyjnej uzgodnionej z Wójtem Gminy Raszyn oraz z właściwym zarządcą drogi.

### Rozdział 3

#### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

#### I. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH

### § 31

W odniesieniu do obszarów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem [MN], 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, wbudowane w obiekt podstawowy, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, jako przeznaczenie dopuszczone.
  - 3) Warunkiem dopuszczenia usług jest ich nie większy niż 30% udział w powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.
  - 4) Plan dopuszcza lokalizację na działce obiektu o funkcji gospodarczej lub garażowej.
2. Sposób i zasady zagospodarowania:
  - 1) Dla nowej zabudowy ustala się w zakresie:
    - a) struktury przestrzennej – zgodnie z ustaleniami § 10,
    - b) wyrazu architektonicznego - zgodnie z ustaleniami § 11,
    - c) stref uciążliwości i wynikających ograniczeń w zagospodarowaniu terenu - zgodnie z ustaleniami § 15,
    - d) parkowania - zgodnie z ustaleniami § 29.
  - 2) (...).
  - 3) (...).
  - 4) Dla terenów znajdujących się w granicach obszarów słabonośnych plan nakazuje wykonanie (...), dla pozostałych terenów - obowiązują ustalenia §16
  - 5) (...).
  - 6) Nieprzekraczalne linie zabudowy (zgodnie z rysunkiem planu):
    - a) (...)
    - b) min 5m od linii rozgraniczających ulic lokalnych [KL] (...)
    - c) (...).
  - 7) Warunkiem lokalizacji usług jest: zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce.
  - 8) (...).

(...)  
§ 33

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

1. Przeznaczenie terenu:
  - 1) zabudowa wielorodzinna, jako przeznaczenie podstawowe,
  - 2) usługi użyteczności publicznej stopnia podstawowego nieuciążliwe: handel i usługi zlokalizowane w parterach budynków, jako przeznaczenie podstawowe
2. Sposób i zasady zagospodarowania:
  - 1) Dla nowej zabudowy ustala się w zakresie:
    - a) struktury przestrzennej – zgodnie z ustaleniami § 10,
    - b) wyrazu architektonicznego - zgodnie z ustaleniami § 11,
    - c) stref uciążliwości i wynikających ograniczeń w zagospodarowaniu terenu - zgodnie z ustaleniami § 15,
    - d) parkowania - zgodnie z ustaleniami § 29.
  - 2) (...).
  - 3) (...).
  - 4) Dla terenów znajdujących się w granicach obszarów słabonośnych plan nakazuje wykonanie (...), dla pozostałych terenów - obowiązują ustalenia § 16
  - 5) (...).
  - 6) Linie zabudowy:
    - a) nieprzekraczalne - min. 5 m od linii rozgraniczających ulic lokalnych [KL],
    - b) (...).

- 7) Warunkiem lokalizacji usług jest: zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce.
- 8) (...).

### § 34

W odniesieniu do obszarów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem [MW,MN,U,ZP] ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
  - 1) wszelkie formy zabudowy mieszkaniowej
  - 2) usługi użyteczności publicznej: obiekty funkcji chronionych typu oświata i służba zdrowia poza strefami uciążliwości oraz kultury, sportu, rekreacji, turystyki itp. z towarzyszeniem zieleni, jako przeznaczenie podstawowe
  - 3) inne drobne (poza wymienionymi w ust. 1 pkt 2) usługi nieuciążliwe (np. gastronomia, drobne usługi handlu podnoszące atrakcyjność terenu) i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym, jako przeznaczenie dopuszczone
  - 4) warunkiem wprowadzenia na teren innych usług jest uprzednie zbilansowanie i zabezpieczenie lokalizacji dla terenów wymienionych w pkt 2 i 3 dla potencjalnych mieszkańców w granicach planu
  - 5) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury inżynierskiej.
2. Sposób i zasady zagospodarowania:
  - 1) Dla nowej zabudowy ustala się w zakresie:
    - a) struktury przestrzennej – zgodnie z ustaleniami § 10,
    - b) wyrazu architektonicznego - zgodnie z ustaleniami § 11,
    - c) stref uciążliwości i wynikających ograniczeń w zagospodarowaniu terenu - zgodnie z ustaleniami § 15,
    - d) parkowania - zgodnie z ustaleniami § 29.
  - 2) Linie zabudowy: min. 5m od linii rozgraniczających ulicy lokalnej [KL]
  - 3) Warunkiem lokalizacji usług jest: zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce.

(...)

### § 38

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

1. Przeznaczenie terenu:
  - 1) obiekty użyteczności publicznej, obiekty funkcji chronionych typu oświata i służba zdrowia poza strefami uciążliwości oraz kultury, sportu, rekreacji, turystyki itp. z towarzyszeniem zieleni, jako przeznaczenie podstawowe.
  - 2) inne drobne (poza wymienionymi w ust. 1. pkt 1) usługi nieuciążliwe (np. gastronomia, drobne usługi handlu podnoszące atrakcyjność terenu) i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym, jako przeznaczenie dopuszczone.
  - 3) warunkiem wprowadzenia na tereny U/ZP innych usług jest uprzednie zbilansowanie i zabezpieczenie lokalizacji dla terenów wymienionych w pkt 1 i 2 dla potencjalnych mieszkańców w granicach planu.
  - 4) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
2. Sposób i zasady zagospodarowania:
  - 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) (...).
- 3) (...).
- 4) Nieprzekraczalne linie zabudowy (zgodnie z rysunkiem planu):
  - a) (...)
  - b) min 5m od linii rozgraniczających ulic lokalnych [KL],
  - c) (...).
- 5) Dla terenów znajdujących się w granicach obszarów słabonośnych plan nakazuje wykonanie (...), dla pozostałych terenów - obowiązują ustalenia § 16.
- 6) (...).
- 7) Warunkiem lokalizacji usług jest: zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce.
- 8) Nakaz zorganizowania wyznaczonych na rysunku planu ciągów spacerowo – rowerowych.
- 9) (...).
- 10) Zagospodarowanie terenów 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.”

#### Załączniki:

1. wyrys z Planu 1:2000

UPP a/a

Z up. Wójta  
ZASTĘPCA WÓJTA  
*Mu*  
mgr Michał Kucharski





18m

SZKOLNA

MINDUZZA

UZZP

MM

UZZR

MINDUZZA



**PRZELICZENIE TERENÓW**

TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ

MN

TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG

MN/U

TERENY ZABUDOWY WIELORODZINNEJ I USŁUG

MW/U

TERENY MIESZKANICTWA I USŁUG W ZIELENI

MW,MN,U,ZP

TERENY USŁUG

U

TERENY USŁUG I PRODUKCJI

UP

TERENY USŁUG KULTURY RELIGIJNEGO

UKR

TERENY LOKALIZACJI OBIEKTÓW Z WYKORZYSTANIEM ZIELENI

U/ZP

TERENY LOKALIZACJI OBIEKTÓW - OSWIATY, ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ Z WYKORZYSTANIEM ZIELENI

U,MW,ZP

TERENY ZIELENI NATURALNEJ

ZN

**KOMUNIKACJA**

DROGA GŁÓWNA

KG

DROGA ZBIORCZA

KZ

DROGA LOKALNA

KL

DROGA DOJAZDOWA

KD

DROGA DOJAZDOWA WEMWIERZNA

KDw

CIĄG PIESZO - JEZDNY

KPJ

**INSTALACJA LINIOWE**

GRANICE OPRACOWANIA

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU

LINIE ROZGRANICZAJĄCE KOMUNIKACJI DOJAZDOWEJ WEWNĘTRZNEJ

NIEPRZEKRACZAJĄCE LINIE ZABUDOWY

OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY

STREFA UCIAZLIWOŚCI DRUGI GŁÓWNEJ - ALI KRAKOWSKIEJ

GRANICA WOCHK

ORIENTACYJNY PRZEBIEG GRANIC UZYTEKOWANIA DLA PORTU LOTNICZEGO IM. CHOPINA

**INNE USTALENIA**

OBIEKTY POD OCHRONĄ KONSERWATORA ZABYTKÓW WRAZ ZE STREFĄ

STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

Kzab.

POMNIK

POMNIK PRZYRODY ZE STREFĄ OCHRONNĄ 15M

ORIENTACYJNE GRANICE OBSZARÓW ZDRENOWANYCH

ORIENTACYJNE GRANICE OBSZARÓW SIARONOSNYCH

NAKAZ OBSADZENIA SZPALERAMI ZIELENI WYSOKIEJ

REGION LOKALIZACJI DOMINANT

CIĄG SPACEROWO - BOWEROWY

**INFRASTRUKTURA INŻYNIERYJNA**

ISTNIEJĄCE STACJE TRANSFORMATOROWE

ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA

ISTNIEJĄCE POMPOWNIE ŚCIEKÓW

PROJEKTOWANE POMPOWNIE ŚCIEKÓW

**INFORMACJE POSTULATY**

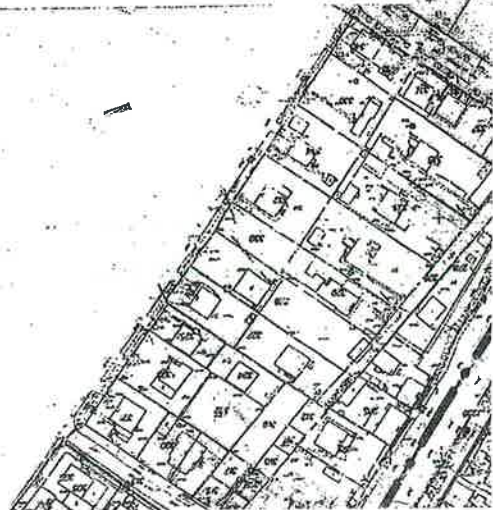
ADAPTOWANE LINIE PODZIAŁÓW PARCELACYJNYCH

PODZIAŁY PARCELACYJNE LIKWIDOWANE

LINIE WŁÓRNEJ PARCELACJI

JEZDNI SERWISOWA

GRANICA REZERWATU PRZYRODY "STAWY RASZANSKIE"



PRZEWOD