

Raszyn, dnia 01.08.2022r.

Urząd Gminy Raszyn  
Referat Inwestycji i Remontów  
w/m

## WYPIS z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W związku z wnioskiem z dnia 18.07.2022r. o wydanie wypisu i wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ew. 824/17, 824/18 obręb 0014 w Gminie Raszyn w zakresie określonym na załączonej mapie, stwierdzam co następuje:

Teren, na którym znajdują się ww. działki nr ew. 824/17, 824/18, objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym Uchwałą Nr XXIV/465/08 Rady Gminy Raszyn z dnia 25 września 2008r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Raszyn Nr LXI/1003/05 z dnia 15 grudnia 2005r. (Rejon ulic: Al. Krakowska, Szkolna, Unii Europejskiej oraz rejon ul. Nadrzecznej we wsi Raszyn) (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego poz. 7060 z 14 listopada 2008r.).

Według ww. Planu działka nr ew. 824/17 położona jest na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ozn. MW, w liniach rozgraniczających drogi dojazdowej ozn. KDD, działka nr ew. 824/18 na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ozn. MW.

Według Planu jw. : „ (...) **Rozdział 1**

### ZAKRES REGULACJI

#### § 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwaną dalej „planem”, polegającą na zmianie przeznaczenia wybranych terenów pod rozwój funkcji z zakresu usług sportu towarzyszących istniejącym obiektom oświatowym, a także pod funkcje drobnych usług handlu, niezbędnych dla funkcjonowania sąsiedniego obszaru zabudowy mieszkaniowej oraz pod rozwój funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, służącej zabezpieczeniu potrzeb socjalnych gminy.
2. Plan składa się z następujących części:
  - 1) części tekstowej planu stanowiącej treść niniejszej uchwały,
  - 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
  - 3) (...),
  - 4) (...).

#### § 2.

Granica planu została określona na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

#### § 3.

**Plan zawiera ustalenia dotyczące:**

1. przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
2. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
3. zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
5. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
6. parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
7. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,

8. szczegółowych zasady i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym
9. szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
10. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej,
11. sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
12. stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### § 4.

1. Przedmiotem ustaleń planu, odnośnie przeznaczenia terenów, są:
  - 1) (...),
  - 2) (...),
  - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**,
  - 4) tereny komunikacji ulicznej wraz z klasyfikacją funkcjonalną tych ulic, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG, KDD**,
  - 5) rejon lokalizacji kubaturowych urządzeń inżynierskich (np. stacje transformatorowe, maszty telefonii komórkowej).
2. Na terenach o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1, mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

#### § 5.

1. Rysunek planu odnosi wybrane ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu, którego granice wyznaczają :
  - dla rejonu ulic: Al. Krakowska, Szkolna, Unii Europejskiej:
    - od północy: północna granica działek nr ew. 569 i 570 oraz jej przedłużenie do osi działki nr ew. 1,
    - od wschodu: wschodnia granica działki nr ew. 570,
    - od południa: południowa granica działek nr ew. 569 i 570 oraz jej przedłużenie do osi działki nr ew. 1,
    - od zachodu: zachodnia granica działki nr ew. 1,
  - dla rejonu ul. Nadrzecznej,
    - granice działki nr ew. 824/15 oraz oś Al. Krakowskiej
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 zabudowy nieprzekraczalne
  - 4) linie zabudowy obowiązujące
  - 5) linie zabudowy obowiązujące ciągle
  - 6) przeznaczenie terenów (oznaczone symbolami literowymi i cyfrowymi),
  - 7) klasyfikacja funkcjonalna dróg i ulic oznaczona symbolami literowymi i i cyfrowymi,
  - 8) obiekt wskazany do wyburzenia,
  - 9) przestrzeń publiczna z obowiązkiem szczególnego ukształtowania jej zagospodarowania
  - 10) oznaczenie rejonu lokalizacji istniejącej kładki pieszej
  - 11) rejon stosowania pełnego ogrodzenia
  - 12) rejon lokalizacji dominanty
  - 13) nakaz wprowadzenia szpaleru zieleni
  - 14) dopuszczenie wprowadzenia szpaleru zieleni wysokiej
  - 15) ciąg pieszo – rowerowy

- 16) strefa archeologicznej ochrony konserwatorskiej
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
  - 1) oznaczenie rejonu lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV,
  - 2) oznaczenie rejonu lokalizacji istniejącego masztu telefonii komórkowej
  - 3) zmiana przebiegu linii gazociągu średniego ciśnienia 300mm
  - 4) przebieg granicy WOChK
  - 5) oznaczenie wartościowych drzew zalecanych do zachowania,
  - 6) granica uciążliwości od Alei Krakowskiej
  - 7) rejon lokalizacji istniejącego przystanku komunikacji autobusowej.

#### § 6.

Warunki zabudowy i zagospodarowania poszczególnych działek należy określać według ustaleń szczegółowych, o których mowa w rozdziale 3, w stosunku do obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i z uwzględnieniem ustaleń ogólnych dotyczących zasad kształtowania struktury funkcjonalno – przestrzennej, zasad ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, uwarunkowań kształtowania układu drogowo-ulicznego, zasad zapewnienia obsługi inżynierskiej, o których mowa w rozdziale 2.

#### § 7.

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 dotyczącą zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (rejon ulic: Al. Krakowska, ul. Szkolna, ul. Nadrzeczna oraz rejon ul. Nadrzecznej we wsi Raszyn), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
3. **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
4. **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
5. **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze (min 50% obszaru) wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
6. **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
7. **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
8. **zabudowie usługowej czy usługach** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innym przeznaczeniu podstawowym niż usługowe i urządzenia służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,
9. **usługi i działalność gospodarcza uciążliwa** - należy przez to rozumieć usługi i działalność gospodarczą, których uciążliwość wykracza poza granice działki, mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest lub może być wymagane,
10. **inwestycjach celu publicznego** – należy przez to rozumieć inwestycje o znaczeniu lokalnym (gminnym i powiatowym) i ponadlokalnym (wojewódzkim, krajowym), stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 262, poz. 2603 z późn. zm.)
11. **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację,
12. **działkach nowo wydzielanych** – należy przez to rozumieć działki, których podział geodezyjny dokonany został po uprawomocnieniu się niniejszego planu lub wynika z rozwiązań

przestrzennych planu (np. rozcięcie istniejącej działki na części w wyniku wytyczenia nowej drogi),

13. **działkach istniejących** – należy przez to rozumieć działki, których podział geodezyjny dokonany został przed uprawomocnieniem się niniejszego planu,
14. **wskaźnikach intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek łącznej powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych budynku lub budynków do powierzchni działki, na której stoi ów budynek lub budynki,
15. **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną liczbę kondygnacji naziemnych oraz nieprzekraczalny pionowy wymiar budynku, mierzony od poziomu gruntu rodzimego przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu.
16. **inne pojęcia i definicje** wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosowanych obowiązujących przepisów odrębnych.

## **Rozdział 2 - USTALENIA OGÓLNE**

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

#### **§ 8.**

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

1. adaptację istniejącej szkoły w terenie oznaczonym symbolem Uo - utrzymanie funkcji usług oświaty w jej dotychczasowej lokalizacji z uwzględnieniem planowanych inwestycji w zagospodarowaniu działki, jako inwestycji celu publicznego
2. u zbiegu ul. Szkolnej i Al. Krakowskiej – wydzielenie terenu pod lokalizację funkcji usługowej z dopuszczeniem lokali mieszkalnych, oznaczonej na rysunku planu symbolem U(MW) oraz wprowadzenie w terenie KDG przestrzeni publicznej, z obowiązkiem szczególnego jej zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu
3. na działce położonej wzdłuż rzeki Raszynki lokalizację zabudowy wielorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem MW
4. plan wyklucza lokalizacje następujących funkcji: przemysłu, produkcji oraz usług i działalności gospodarczej uciążliwej z wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich.
5. ustala się obowiązek przełożenia istniejącego gazociągu średniego ciśnienia przebiegającego przez teren U(MW) oraz Uo na zasadach uzgodnionych z zarządcą sieci.

#### **§ 9.**

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

1. **W zakresie zagadnień dotyczących struktury przestrzennej planu ustala się:**
  - 1) dla działek zabudowanych przed uprawomocnieniem niniejszego planu, dopuszcza się zachowanie i adaptację (modernizację) istniejącej zabudowy,
  - 2) dla działek zabudowanych przed uprawomocnieniem niniejszego planu, usunięcie wskazanych na rysunku planu obiektów,
  - 3) stosowanie budynków zabudowy wielorodzinnej w układzie wolno stojącym lub jako ciąg budynków, o ile zostaną zachowane pozostałe ustalenia planu,
  - 4) normatyw minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej:
    - a) dla działek o charakterze mieszkaniowym wielorodzinnym [MW] - min. 30%
    - b) (...)
    - c) (...)
  - 5) **maksymalną wysokość zabudowy:**
    - a) (...).
    - b) (...)
    - c) (...)
    - d) dla terenu usług [MW] - max do 3 kondygnacji naziemnych (w tym jedna w dachu) tj. max 12 m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu.
    - e) **w stanie istniejącym dla istniejących obiektów telekomunikacji**

- 6) **nieprzekraczalne linie zabudowy:**
  - a) jako zasadę ogólną: odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg i ulic – min 5 m, w pozostałych przypadkach zgodnie z rysunkiem planu
  - b) obowiązujące linie zabudowy – w rejonie skrzyżowania Al. Krakowskiej z ul. Szkolną oraz w terenie [MW], zgodnie z rysunkiem planu
  - c) od górnej krawędzi skarpy koryta rzeki Raszynki (wzdłuż południowej granicy planu) – min. 10 m.
- 7) **maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy brutto** dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi :
  - a) (...)
  - b) (...)
  - c) dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej [MW] - 0,90
- 8) **maksymalne wskaźniki powierzchni zabudowy** dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi :
  - a) (...)
  - b) (...)
  - c) dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej [MW] - 25%
- 9) plan nie określa ilości obiektów na działce
- 10) nakazuje się takie zainwestowanie działek, by umożliwić przejazd pojazdów służb konserwujących ciek wodny w południowej części obszaru planu; zakazuje się grodzenia terenu w odległości min 6 m od granicy cieku wodnego
- 11) wyklucza się lokalizację obiektów handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m<sup>2</sup>.

#### § 10.

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

1. (...).

2. (...).

##### **3. dla zabudowy w terenie mieszkaniowym [MW]:**

- 1) ustala się stosowanie przekryć dachowych spełniających następujące warunki:
  - a) dachy spadziste o maksymalnym kącie nachylenia połąci 30<sup>0</sup> z tolerancją 5% (o jednakowym kącie nachylenia dla połąci)
  - b) układ kalenic równoleżnikowy (równoległe do ciągu pieszo- jezdnego i koryta rzeki Raszynki)
  - c) kolorystyka materiałów użytych do pokrycia dachów: ciemne kolory w odcieniach czerwieni i brązu
- 2) ustala się stosowanie na elewacjach następujących materiałów takich jak:
  - a) płyty z kamienia naturalnego lub sztucznego
  - b) szkło
  - c) drewno
  - d) cegła klinkierowa, betonowa itp.
  - e) tynk o kolorze białym, jasnym szarym, jasnym żółtym, jasnym beżowym i jasnym brązowym
  - f) metal - elementy metalowe jako detal wykończeniowy np. okien, łączeń płyt ściennych itp.
- 3) ustala się stosowanie portfenetrów zamiast balkonów
- 4) ustala się stosowanie ogrodzeń spełniających następujące warunki :
  - a) całkowita wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,2m, gdzie wysokość cokołu powinna wynosić max. 0,60 m,
  - b) ogrodzenie wykonane z siatki metalowej w ramach na słupkach murowanych
  - c) wyklucza się stosowanie ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z przęsłami wypełnionymi prefabrykatami betonowymi,
- 5) w zakresie stosowania reklam:

- a) zakazuje się instalowania reklam o powierzchni większej każdorazowo niż 1m<sup>2</sup>
- b) ustala się, że reklamy mogą być sytuowane na murowanych fragmentach ogrodzenia oraz w elewacji przyziemia.

#### § 11.

#### 1. W zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) (...)
- 2) **dla przestrzeni publicznej w granicach terenu KDG:**
  - a) uzyskanie w rejonie obiektu usługowego charakteru przestrzeni publicznej poprzez szczegółowe opracowanie rysunku posadzki, wprowadzenie elementów małej architektury (zieleni urządzona wydzielona murkiem, posiedziska, kosze na nieczystości, oświetlenie)
- 3) (...)
- 4) **dla terenu mieszkaniowego [MW]:**
  - a) utrzymanie naturalnych walorów obszaru poprzez zachowanie min. 10m pasa terenu niezabudowanego, w tym 6,0m pasa zieleni naturalnej, wzdłuż koryta rzeki Raszynki z dopuszczeniem wprowadzenia zieleni wysokiej w celu podkreślenia ciek wodnego
  - b) umożliwienie utrzymania wyjść z działek prywatnych na stronę południową poprzez poprowadzenie ciągu pieszego wzdłuż południowej granicy działek przy ul. Nadrzecznej i połączenie ulicy Nadrzecznej z urządzonym terenem Parku nad Raszynką
  - c) wysokość nowych budynków mieszkalnych dostosowana do wysokości zabudowy sąsiedniej, jednorodzinnej, max. wysokość obiektów mieszkalnych max. 3 kondygnacje (w tym jedna w poddaszu) i 12m.
  - d) w obszarze planu wyklucza się lokalizowanie funkcji produkcyjnych, przemysłowych i innych funkcji uciążliwych
  - e) ustala się likwidację prowizorycznej zabudowy lub zabudowy w złym stanie technicznym (wskazanej na rysunku planu).

#### § 12.

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

1. Nie wyznacza się obszarów scalania i podziałów nieruchomości.
2. Dopuszcza się scalenia i podział działek w granicach terenów (...), [MW], pod warunkiem, że powstaną działki o powierzchni nie mniejszej niż 400 m<sup>2</sup>.
3. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających ulic – 90 stopni z tolerancją 10 stopni (tzn. 80-100 stopni).
4. Przy podziałach terenu należy zachować wartości użytkowe zgodnie z przeznaczeniem przewidzianym w niniejszym planie dla wszystkich fragmentów terenów pozostałych po podziale.
5. Dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 2.

#### II. OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

(...)

#### III. OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

#### § 14.

#### W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego:

1. ustala się ochronę i zachowanie istniejących wartościowych drzew
2. ustala się utrzymanie min. 6,0 m pasa zieleni naturalnej jako ochronę naturalnej roślinności towarzyszącej rzece Raszynka, wzdłuż południowej granicy obszaru objętego planem,
3. nakazuje się takie zainwestowanie działek, by umożliwić przejazd pojazdów służb konserwujących ciek wodny w południowej części obszaru planu; zakazuje się grodzienia terenu w odległości min 6m od granicy ciek wodnego

4. ustala się sukcesywne wyposażenie obszaru w pełną infrastrukturę techniczną wodno – kanalizacyjną,
5. ścieki deszczowe z terenów utwardzonych należy odprowadzić po wstępnym podczyszczeniu do gruntu z wykorzystaniem retencji terenowej lub podziemnej,
6. ustala się obowiązek wydzielenia na każdej działce miejsca na gromadzenie posegregowanych odpadów przed ich wywiezieniem,
7. na całym obszarze objętym planem wyklucza się lokalizację usług i przedsięwzięć gospodarczych uciążliwych z wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich.

#### **§ 15.**

W zakresie **kształtowania środowiska przyrodniczego** plan:

1. ustala normatyw minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej:
  - 1) **min 30% dla terenu o charakterze mieszkaniowym wielorodzinnym [MW]**
  - 2) (...)
  - 3) (...)
2. nakazuje się urządzenie zielonego pasa izolacyjnego o szerokości 4,0 m i obsadzenia go:
  - 1) szpalerami zieleni średniej i wysokiej od strony Alei Krakowskiej
  - 2) szpalerami zieleni średniej i wysokiej wzdłuż południowej granicy terenu usług oświaty
3. dopuszcza się urządzenie zielonego pasa i obsadzenie go:
  - 1) szpalerami zieleni wysokiej wzdłuż wschodniej granicy terenu usług oświaty
  - 2) szpalerami zieleni średniej wzdłuż północnej granicy terenu usług oświaty
4. ustala się utrzymanie pasa o szerokości 6,0 m od górnej krawędzi koryta rzeki Raszynki
5. ustala się wymóg stosowania w budynkach zabezpieczeń od uciążliwości akustycznych Al. Krakowskiej (np. okna o podwyższonej izolacyjności akustycznej) w granicach uciążliwości oraz dopuszcza się w miarę możliwości wprowadzenie zieleni izolacyjnej i ochronnej (drzew i krzewów) na granicy działek z ww. ulicą;

#### **§ 16.**

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

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

#### **§ 17.**

W zakresie **ochrony przed potencjalnymi uciążliwościami**

1. Wyznacza się zasięg strefy potencjalnej uciążliwości od Al. Krakowskiej w odległości do 80 m od linii rozgraniczającej drogi.

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

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

##### **§ 18.**

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

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

##### **§ 19.**

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

1. pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę z istniejącego wodociągu wiejskiego "Raszyn"
2. zasadę indywidualnego pomiaru i opłaty za zużytą wodę w oparciu o rzeczywiste zużycie (mierzone wodomierzem).
3. Ustala się w zakresie ochrony przeciwpożarowej, przy szczegółowym opracowaniu projektów budowlanych:
  - 1) Projektowanie zabudowy zgodnie z „Warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie” (Dz.U. Nr 75 z 2002r. poz. 690 z późn. zmianami)
  - 2) Zapewnienie zaopatrzenia wodnego na cele przeciwpożarowe (Dz.U. Nr 121 z 2003r. poz. 1139 rozdz.1-4) z ewentualnym uwzględnieniem hydrantów nadziemnych
  - 3) Zaprojektowanie dróg pożarowych umożliwiających dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych starzy pożarowej (Dz.U. Nr 121 z 2003r. poz.1139, rozdz.5).

##### **§ 20.**

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

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

##### **§ 21.**

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

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

##### **§ 22.**

W zakresie **gazyfikacji przewodowej** ustala się:

1. zasadę gazyfikacji nowej zabudowy w obszarze planu gazem średnioprężnym – przy spełnieniu kryteriów ekonomicznych związanych z dostawą gazu,
2. pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz ziemny,



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

#### **§ 23.**

W zakresie **elektroenergetyki** ustala się:

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

#### **§ 24.**

W zakresie **telekomunikacji** ustala się:

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

#### **§ 25.**

W zakresie **gospodarki odpadami stałymi** ustala się:

1. zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu system zbierania i ewakuacji odpadów stałych o charakterze komunalnym,
2. zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującymi w tym zakresie.

### **V. OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA**

#### **§ 26.**

1. Układ dróg publicznych na terenach objętych planem stanowi:
  - 1) istniejąca ulica główna KDG (Al. Krakowska – droga krajowa nr 7) wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, których przebieg jest określony ściśle, a podana szerokość w liniach rozgraniczających minimalna,
  - 2) istniejąca ulica lokalna KDL: - ulica Szkolna, wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, których przebieg jest ściśle określony, a podana szerokość w liniach rozgraniczających minimalna,

- 3) istniejące ulice dojazdowe KDD: ulica Unii Europejskiej i ulica Nadrzeczna, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, których przebieg jest ściśle określony, a podana szerokość w liniach rozgraniczających minimalna.
2. Ustala się lokalizację ciągu pieszo – rowerowego zgodnie z rysunkiem planu.
3. W rejonie skrzyżowania Alei Krakowskiej i ulicy Szkolnej ustala się przestrzeń publiczną w formie niewielkiego placu z zakazem parkowania.

#### § 27.

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

#### § 28.

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

- 1) ulica Aleja Krakowska (istniejąca) – główna [KDG] – wschodnia linia rozgraniczająca, szerokość od osi do wschodniej linii rozgraniczającej – 20 m - 29 m:
  - a) zakaz organizowania miejsc parkingowych w przestrzeni ulicy
  - b) utrzymanie lokalizacji przejścia nadziemnego przez Aleję Krakowską
  - c) utrzymanie istniejącego przystanku komunikacji autobusowej
  - d) w rejonie obiektu usługowego:
    - szczegółowe opracowanie rysunku posadzki
    - wprowadzenie małej architektury, zieleni, (posiedzisk, ławek, murków) oraz oświetlenia
- 2) ulica Nadrzeczna (istniejąca) dojazdowa [KDD] – szerokość w liniach rozgraniczających min 10 m:
  - a) rozdzielenie ruchu kołowego i ruchu pieszego
  - b) w rejonie obiektów usługowych nakaz zorganizowania miejsc parkingowych w przestrzeni ulicy
  - c) dopuszczenie wprowadzenia szpaleru zieleni.

#### § 29.

Ustala się następujące zasady parkowania dla obszaru objętego planem:

1. Potrzeby parkingowe inwestorzy pokrywają na terenach własnych.
2. Dla nowych inwestycji ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
  - a. dla usług – min 3 stanowiska na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, oraz min. 1 stanowisko na lokal usługowy
  - b. dla usług oświaty – min 1 stanowisko na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku
  - a. dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – min. 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny
  - b. dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej komunalnej – min. 1 stanowisko na 2 lokale mieszkalne.
3. Wyklucza się parkowanie wzdłuż ulicy Aleja Krakowska [KDG].

### VI. USTALENIA PRZEJŚCIOWE

#### § 30.

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

3. Ze względu na zróżnicowany poziom lustra wody gruntowej w rejonie ul. Nadrzecznej należy poprzedzać realizację obiektów kubaturowych badaniami geotechnicznymi gruntu. W przypadku wysokiego lustra wody zaleca się ograniczanie podpiwniczenia budynków.

**Rozdział 3**

**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH**

(...)

**§ 33.**

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

Lp	Ustalenie planu	Treść ustalenia
1	Przeznaczenie terenu	zabudowa wielorodzinna niska z dopuszczeniem lokali usługowych
2	Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. powierzchnia biologicznie czynna: min. 30%</li> <li>2. maksymalna wysokość zabudowy: 12 m</li> <li>3. intensywność zabudowy: 0,90</li> <li>4. maksymalna powierzchnia zabudowy: 25%</li> <li>5. nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; ustala się obowiązującą linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu</li> <li>6. w zakresie stosowania ogrodzenia: zgodnie z § 10 pkt 3. ppkt. 4)</li> <li>7. w zakresie stosowania reklam: zgodnie z § 10 pkt 3 ppkt 5)</li> <li>8. zaleca się poprowadzenie ciągu pieszego wzdłuż północnej granicy terenu</li> </ol>
3	Ograniczenia w zagospodarowaniu	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ustala się zakaz grodzenia terenu w odległości 6m od górnej skarpy koryta rzeki Raszynki</li> <li>2. wskazuje się obiekty do wyburzenia przed przystąpieniem do inwestycji</li> <li>3. dopuszcza się lokalizację lokali usługowych typu: gastronomia, drobny handel, rzemiosło nieuciążliwe, etc. jedynie w pierwszej kondygnacji budynków</li> </ol>
4	Obsługa komunikacyjna	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ustala się dostępność komunikacyjną terenu od strony ulicy KDD (ul. Nadrzecznej)</li> <li>2. ustala się następujące zasady parkowania: <ul style="list-style-type: none"> <li>- parkowanie w granicach nieruchomości</li> <li>- wskaźnik parkingowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 m.p. / 1 lokal mieszkalny</li> <li>- wskaźnik parkingowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej komunalnej – 1 m.p./2 lokale mieszkalne</li> </ul> </li> <li>3. wskaźnik parkingowy dla dopuszczonej funkcji usług – 1 m.p./lokal usługowy</li> </ol>
5	Obsługa inżynierska	1. Z mediów miejskich położonych w liniach rozgraniczających przyległych ulic publicznych
6	Stawka procentowa	0,5%

**Rozdział 4 - USTALENIA KOŃCOWE**

(...)

**§ 35.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

**§ 36.**

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

**§ 37.**

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

**§ 38.**

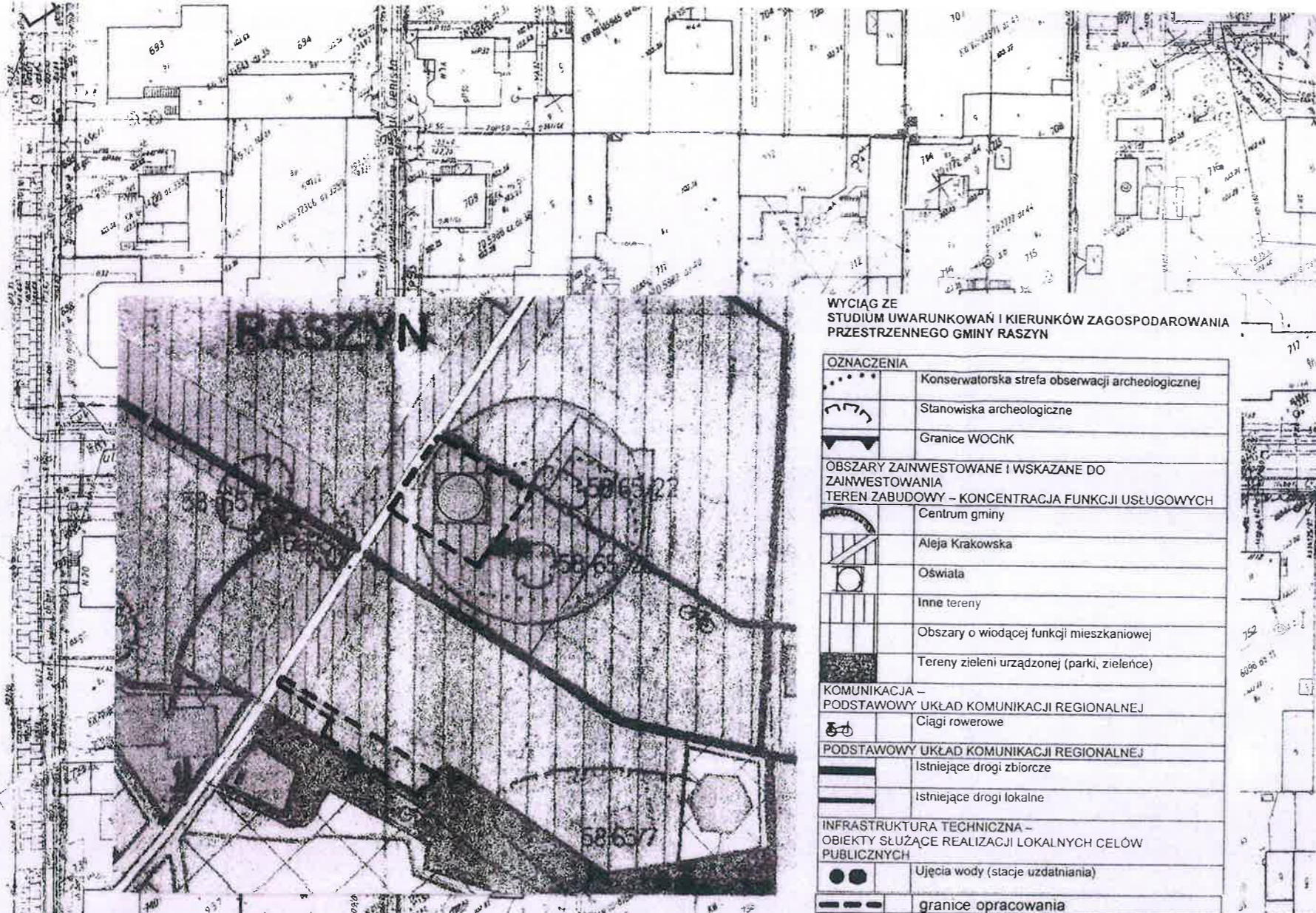
Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.”

Załączniki:

1. wyrys z Planu, 1:1000

UPP a/a

WÓJT GMINY  
mgr inż. Andrzej Zaręba

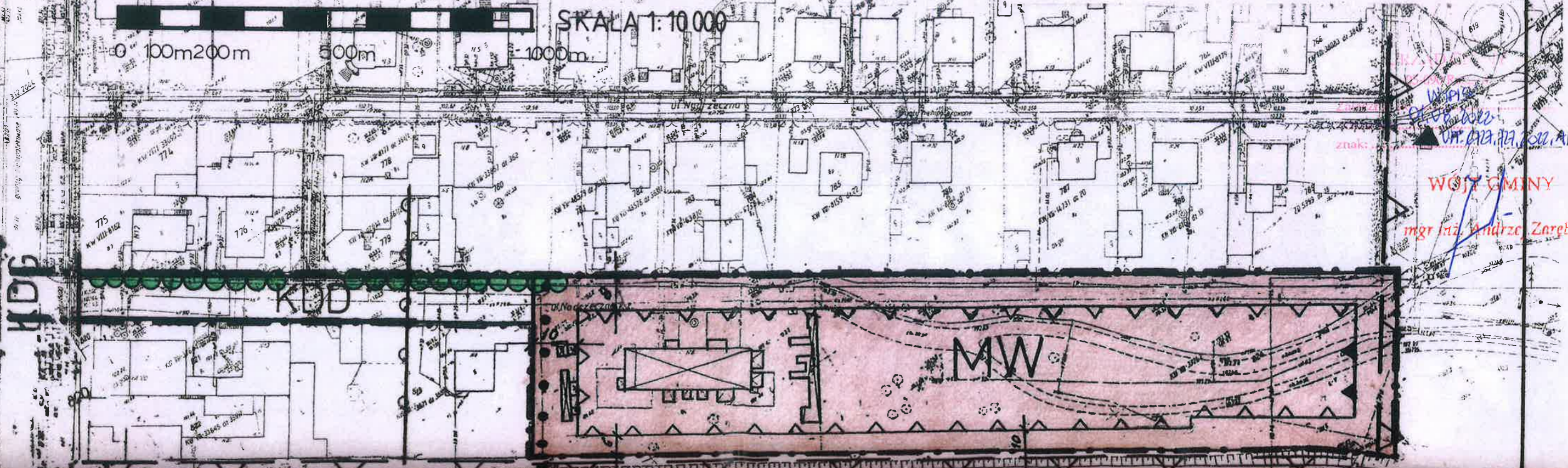


WYCIĄG ZE  
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY RASZYŃ

OZNACZENIA	
	Konserwatorska strefa obserwacji archeologicznej
	Stanowiska archeologiczne
	Granice WOChK
OBSZARY ZAINWESTOWANE I WSKAZANE DO ZAINWESTOWANIA TEREN ZABUDOWY – KONCENTRACJA FUNKCJI USŁUGOWYCH	
	Centrum gminy
	Aleja Krakowska
	Oświata
	Inne tereny
	Obszary o wiodącej funkcji mieszkaniowej
	Tereny zieleni urządzonej (parki, zieleńce)
KOMUNIKACJA – PODSTAWOWY UKŁAD KOMUNIKACJI REGIONALNEJ	
	Ciągi rowerowe
PODSTAWOWY UKŁAD KOMUNIKACJI REGIONALNEJ	
	Istniejące drogi zbiorcze
	Istniejące drogi lokalne
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA – OBIEKTY SŁUŻĄCE REALIZACJI LOKALNYCH CEŁÓW PUBLICZNYCH	
	Ujęcia wody (stacje uzdatniania)
	granice opracowania

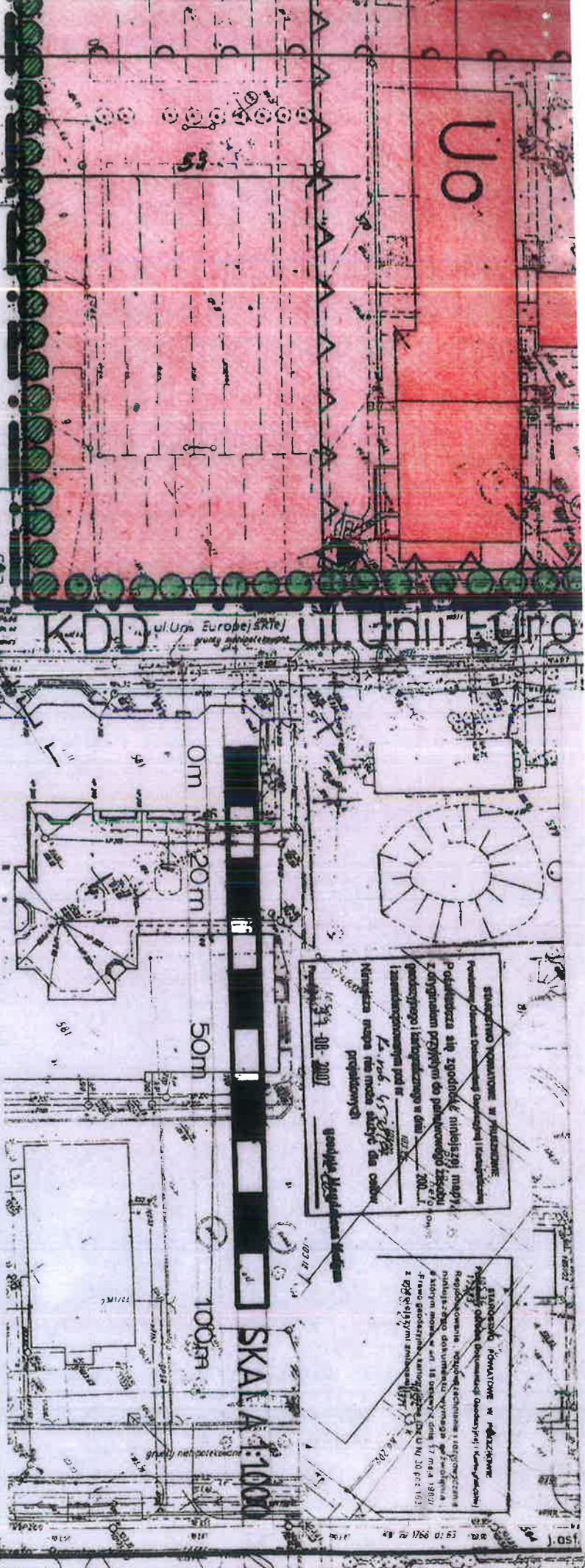


INNE USTALENIA	
	obiekt wskazany do wyburzenia
	Przestrzeń publiczna z obowiązkiem szczególnego ukształtowania jej zagospodarowania
	oznaczenie rejonu lokalizacji istniejącej kładki pieszej
	rejon stosowania pełnego ogrodzenia
	rejon lokalizacji dominanty
	nakaz wprowadzenia szpalery zieleni
	dopuszczenie wprowadzenia szpalery zieleni
	ciąg pieszo - rowerowy
	strefa archeologicznej ochrony konserwatorskiej
INFORMACJE	
	zmiana przebiegu linii gazociągu średniego ciśnienia 300 mm
	oznaczenie rejonu lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV
	oznaczenie rejonu lokalizacji istniejącego masztu telefonii komórkowej
	granica uciążliwości od Alei Krakowskiej
	oznaczenie wartościowych drzew zalecanych do zachowania
	przebieg granicy WOChK
	rejon lokalizacji istniejącego przystanku komunikacji autobusowej



znak:

mgr inż. Andrzej Zareba



stratygiczne wyznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Podkreślenie nie zgodność niniejszej mapy z aktualnym przebiegiem do publicznego i służy do wyznaczenia lokalizacji i sposobie zagospodarowania pod nr 100/2017. Należy zwrócić uwagę na to, że nie należy się odwoływać do niniejszego planu.

10-2017  
gmina Międzybuzie

Wykazanie Powiatowe w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Podkreślenie nie zgodność niniejszej mapy z aktualnym przebiegiem do publicznego i służy do wyznaczenia lokalizacji i sposobie zagospodarowania pod nr 100/2017. Należy zwrócić uwagę na to, że nie należy się odwoływać do niniejszego planu.

10-2017  
gmina Międzybuzie

**USTALENIA PLANU**

	granica planu
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania
	linie zabudowy nieprzeznaczalne
	linie zabudowy obowiązujące ciągłe
	linie zabudowy obowiązujące

**PRZEZNACZENIE TERENÓW**

<b>U(MW)</b>	teren usług z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej
<b>Uo</b>	teren usług oświaty
<b>MW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

**KLASYFIKACJA FUNKCYJONALNA DRÓG I ULIC**

<b>KDG</b>	droga główna
<b>KDD</b>	droga dojazdowa
	<b>INNE USTALENIA</b>

	obiekt wskazany do wyburzenia
	Przestrzeń publiczna z obowiązkiem szczególnego ukształtowania jej zagospodarowania
	oznaczenie rejonu lokalizacji istniejącej kładki pieszej
	rejon stosowania pełnego ogrodzenia
	rejon lokalizacji dominanty
	nakaz wprowadzenia szpaleru zieleni
	dopuszczenie wprowadzenia szpaleru zieleni
	ciąg pieszo - rowerowy
	strefa archeologicznej ochrony konserwatorskiej

**INFORMACJE**

<b>9 X</b>	zmiana przebiegu linii gazociągu średniego ciśnienia 300 mm
	oznaczenie rejonu lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV
	oznaczenie rejonu lokalizacji istniejącego masztu telefonii komórkowej
	granica uciążliwości od Alei Krakowskiej
	oznaczenie wartościowych drzew zalecanych do zachowania
	przebieg granicy WOCHK
	rejon lokalizacji istniejącego przystanku komunikacji autobusowej

**WYCIĄG ZE STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RASZYŃ**

<b>OZNACZENIA</b>	Konserwatorska strefa obserwacji archeologicznej
	Stanowiska archeologiczne
	Granice WOCHK
<b>OBSZARY ZAINWESTOWANE I WSKAZANE DO ZAINWESTOWANIA TEREN ZABUDOWY - KONCENTRACJA FUNKCJI USŁUGOWYCH</b>	Centrum gminy
	Alaja Krakowska
	Oświata
	Inne tereny
	Oszczary o wydającej funkcji mieszkaniowej
	Tereny zieleni urządzonej (parki, zieleńce)
<b>KOMUNIKACJA - PODSTAWOWY UKŁAD KOMUNIKACJI REGIONALNEJ</b>	Ciągi rowerowe
<b>PODSTAWOWY UKŁAD KOMUNIKACJI REGIONALNEJ</b>	Istniejące drogi zbiorcze
	Istniejące drogi lokalne
<b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA - OBIEKTY SŁUŻĄCE REALIZACJI LOKALNYCH CEŁÓW PUBLICZNYCH</b>	Ujęcia wody (stacje - zdatniania)
	granice opracowania

SKALA 1:10000