

**UCHWAŁA NR VII/51/07
RADY GMINY RASZYN
Z DNIA 8 MARCA 2007R.****W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA
OBSZARU POŁOŻONEGO WE WSI FALENTY I FALENTY NOWE W GMINIE RASZYN –
CZĘŚĆ III**

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999r, Nr 15, poz. 139 ze zmianami), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r, Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), w wykonaniu uchwały nr 217/XXXIX/01 Rady Gminy Raszyn z dnia 20 czerwca 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn dla części terenów położonych we wsi Falenty i Falenty Nowe oraz uchwały nr VI/38/03 Rady Gminy Raszyn z dnia 27 marca 2003r. w sprawie sposobu wykonania uchwał o numerach 53/XIII/99 z dnia 9 czerwca 1999r., 208/XLV/97 z dnia 30 grudnia 1997r., 108/XXIII/00 z dnia 30 marca 2000r., 125/XXIV/00 z dnia 20 kwietnia 2000r., 126/XXIV/00 z dnia 20 kwietnia 2000r., 142/XXVIII/00 z dnia 13 września 2000r., 168/XXXII/00 28 grudnia 2000r., 178/XXXV/01 z dnia 8 marca 2001r., 185/XXXV/01 z dnia 29 marca 2001r., 192/XXXVII/01 z dnia 19 kwietnia 2001r., 193/XXXVII/01 z dnia 19 kwietnia 2001r., 194/XXXVII/01 z dnia 19 kwietnia 2001r., 195/XXXVII/01 z dnia 19 kwietnia 2001r., 199/XXXVIII/01 z dnia 31 maja 2001r., 212/XXXIX/01 z dnia 20 czerwca 2001r., 213/XXXIX/01 z dnia 20 czerwca 2001r., 214/XXXIX/01 z dnia 20 czerwca 2001r., 215/XXXIX/01 z dnia 20 czerwca 2001r., 216/XXXIX/01 z dnia 20 czerwca 2001r. i 217/XXXIX/01 z dnia 20 czerwca 2001r., oraz uchwały Rady Gminy Raszyn Nr XXXIII/503/04 z dnia 2 września 2004r. w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Falenty i Falenty Nowe w gminie Raszyn w dwóch etapach, zmienionej uchwałą Rady Gminy Raszyn Nr LXII/1051/06 z dnia 1 czerwca 2006r. Rada Gminy Raszyn na wniosek Wójta Gminy Raszyn uchwala co następuje.

Rozdział 1 - ZAKRES REGULACJI**§ 1**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dla obszaru położonego we wsi Falenty i Falenty Nowe - część III, zwany dalej „planem”, polegający na wyznaczeniu terenów pod zabudowę mieszkaniową, usługową, wskazanie terenów rolnych, zieleni publicznej i naturalnej, ustaleniu układu komunikacyjnego oraz przyjęciu ustaleń dotyczących sposobu zagospodarowania tych terenów.

§ 2

Obszar obowiązywania planu określony jest granicami na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym integralną część planu i będącym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się w gminie Raszyn, w jej centralnej części i wyznaczają go następujące granice:

- a) od południa: oś ulicy Falenckiej;
- b) od wschodu: droga gruntowa – oś ulicy Grudzi;
- c) od północy: północna granica zespołu stawów, granica administracyjna wsi Falenty oraz oś ulicy Droga Hrabaska;
- d) od zachodu: oś Alei Krakowskiej, z wyłączeniem działek o następujących numerach: 14/5, 14/6, 14/10, 14/19, 14/20, 14/21, 14/22, 14/27, 14/28, 16, 17, 18 położonych wzdłuż Al. Krakowskiej.
- e) z wyłączeniem obszaru będącego przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Falenty i Falenty Nowe – część II w Gminie Raszyn.



§ 3

Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 4

Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów o różnych zasadach zagospodarowania, w tym ulic;
- 2) zasad, sposobów, standardów i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów lub kształtowaniu zabudowy;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- 4) zasad obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej;
- 5) zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane;
- 6) tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu.

§ 5

1. Przedmiotem ustaleń planu, odnośnie przeznaczenia terenów, są:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**
 - 3) tereny zabudowy wielorodzinnej niskiej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**
 - 4) tereny usług nauki, oznaczone na rysunku planu symbolem **UN**
 - 5) tereny usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolem **UO**
 - 6) tereny usług oświaty i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **UO/MN**
 - 7) tereny zieleni parkowej i usług nauki, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP/UN**
 - 8) tereny usług i produkcji (handel, usługi, drobna wytwórczość, rzemiosło, składowanie), oznaczonych na rysunku planu symbolem **UP**
 - 9) teren „parkingu zielonego”, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN,KS**
 - 10) tereny zieleni naturalnej i rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN/R**
 - 11) tereny ogródków działkowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZD**
 - 12) tereny o funkcji rolnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**
 - 13) tereny komunikacji ulicznej wraz z klasyfikacją funkcjonalną tych ulic, oznaczone na rysunku planu symbolem **K**:
 - a) główne [KG],
 - b) zbiorcze [KZ],
 - c) ulice lokalne [KL],
 - d) ulice dojazdowe [KD],
 - e) ulice dojazdowe wewnętrzne [KDw],
 - f) ciągi pieszo – jezdne [KPJ],
 - g) ciągi piesze [KP]
 - 14) tereny urządzenia inżynierii miejskiej (np. wewnętrzne stacje transformatorowe, stacje redukcyjno – pomiarowe gazu, urządzenia gospodarki ściekowej).
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

§ 6

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania,
 - 3) linie rozgraniczające komunikacji wewnętrznej,
 - 4) przeznaczenie terenów (oznaczone cyfrowo i symbolami literowymi),
 - 5) klasyfikacja funkcjonalna ulic (oznaczona symbolami literowymi),

- 6) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy ,
 - 7) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
 - 8) granica rezerwatu przyrody „Stawy Raszyńskie”
 - 9) lokalizacje istniejących i projektowanych terenowych urządzeń obsługi inżynierskiej terenu (stacje transformatorowe 15/0,4kV, pompownie ścieków, urządzenia EE),
 - 10) rejon lokalizacji ujęcia wody wraz ze strefą ochronną (r=10m)
 - 11) rejon stacji uzdatniania wody SUW
 - 12) obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej
 - 13) granice stanowisk archeologicznych
 - 14) granice obszaru objętego prawną ochroną konserwatorską
 - 15) wartościowe obiekty zabytkowe
 - 16) pomnik
 - 17) pomnik przyrody wraz ze strefą ochronną (r=15m.)
 - 18) wartościowe drzewa
 - 19) nakaz obsadzenia zielenią wysoką i izolacyjną
 - 20) rejon lokalizacji dominant (akcentów) architektoniczno – wysokościowych
 - 21) przebiegi głównych ścieżek rowerowych
 - 22) orientacyjne granice obszarów gruntów słabonośnych
 - 23) orientacyjne granice obszarów zdrenowanych
 - 24) strefa uciążliwości od oczyszczalni (r=50m.)
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter postulatywny:
- 1) adaptowane linie podziałów parcelacyjnych,
 - 2) podziały parcelacyjne likwidowane,
 - 3) linie wtórnej parcelacji (przykładowe rozwiązanie; przy realizacji planu dopuszczone inne).
4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
- 1) wartościowe zadrzewienia
 - 2) wody otwarte.

§ 7

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

§ 8

Ilekcją 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 Raszyń dotyczącą Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Falenty i Falenty Nowe – część III, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) **przeznaczeniu dopuszczonym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 8) **powierzchni biologicznie czynnej (dla terenów położonych poza granicami WOChK)** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki, na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m².

- 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 naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grypsowych i ażurowych.
- 10) **objektach, urządzeniach i funkcjach chronionych** – należy przez to rozumieć usługi oświaty, w szczególności szkoły stopnia podstawowego i przedszkola oraz usługi zdrowia, jak szpitale, przychodnie, żłobki, domy dziecka itp.
- 11) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć wszelkie formy budynków jednorodzinnych, tzn.: budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość;
- 12) **zabudowie wielorodzinnej niskiej** – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne zawierające więcej niż 2 lokale mieszkalne o wysokości określonej w uchwale i nie większej niż 12 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) oraz przedsięwzięcia, dla których sporządzenie raportu może być wymagane.
- 15) **budynku użyteczności publicznej** – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony dla administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług, turystyki, sportu, poczty lub telekomunikacji, budynek biurowy lub socjalny.
- 16) **przebudowie** - należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego;
- 17) **remontu** – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym
- 18) **opracowania geologiczno – inżynierskiego** - prace dotyczące ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych



Rozdział 2 - USTALENIA OGÓLNE**I. STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA****§ 9**

W zakresie struktury funkcjonalnej:

- 1) plan ustala zachowanie terenów zieleni naturalnej, rezerwatu przyrody „Stawy Raszyńskie”, ogródków działkowych oraz zieleni parkowej
- 2) plan ustala lokalne rejony lokalizacji usług w rejonie ulic Alei Hrabskiej, Drogi Hrabskiej, ul. Opackiego oraz ul. Rozbrat
- 3) plan ustala zabudowę mieszkaniową wraz z nieuciążliwymi usługami, jako przeznaczenie podstawowe terenu
- 4) plan ustala pozostawienie części terenów o funkcji rolniczej, zgodnie z rysunkiem planu
- 5) plan ustala przeznaczenia terenu zlokalizowanego przy węźle komunikacyjnym przy ul. Grudzi - drodze [KZ] – zgodnie z rysunkiem planu – na funkcje usług i produkcji UP
- 6) plan wyklucza lokalizację funkcji produkcji oraz obiektów uciążliwych poza terenem UP.

§ 10

W zakresie struktury przestrzennej plan ustala:

- 1) Dla nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, plan ustala minimalną wielkość nowotworzonych działek z tolerancją 5%.
 - a) dla nowej zabudowy na działkach położonych w granicy WOChK – plan ustala wymóg zachowania min. 70% powierzchni biologicznie czynnej
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej – obszary **[MN]** i **[MN/U]** poza granicami WOChK:
 - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej i usług – min 1000m² z wymogiem zachowania min 60% powierzchni biologicznie czynnej
 - dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – min. 600m² na jeden segment z wymogiem zachowania min 60% powierzchni biologicznie czynnej
 - dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej – min. 400m² na jeden segment z wymogiem zachowania min 60% powierzchni biologicznie czynnej przy czym plan ustala, iż zabudowa tego typu dopuszczona jest jedynie w zespołach minimum 5 segmentów
 - c) dla zabudowy wielorodzinnej – obszary **[MW]** – min 2000m² z wymogiem zachowania min 50% powierzchni biologicznie czynnej
 - d) dla terenu działalności usługowej – teren **[UP]** – min. 2000m² z wymogiem zachowania min. 20% powierzchni biologicznie czynnej
 - e) dla terenów usług oświaty – tereny **[UO]** – min. 2000m² z wymogiem zachowania min 50% powierzchni biologicznie czynnej
 - f) dla terenów usług oświaty i mieszkalnictwa jednorodzinnego – tereny **[UO/MN]** –
 - dla działek o funkcji **[UO]** i **[UO/MN]** - min. 2000m² z wymogiem zachowania min 50% powierzchni biologicznie czynnej
 - dla działek o funkcji mieszkaniowej **[MN]** – analogicznie jak pkt.1) lit. b) niniejszego paragrafu
 - g) dla terenów usług nauki – tereny **[UN]** – min. 2000m² z wymogiem zachowania min 70% powierzchni biologicznie czynnej
 - h) dla terenów zieleni parkowej i usług nauki w granicach wyznaczonych liniami zabudowy – tereny **[ZP/UN]** – min. 2000m² z wymogiem zachowania min 70% powierzchni biologicznie czynnej.
- 2) Dopuszcza się adaptację (zgodnie z ustaleniami planu) działek mniejszych, których podział został dokonany przed uprawomocnieniem niniejszego planu, o ile posiadały status działek budowlanych.
- 3) Na działce o funkcji mieszkaniowej, poza budynkiem mieszkalnym, dopuszcza się budowę drugiego obiektu o funkcji gospodarczej, garażowej lub usługowej, którego powierzchnia ogólna nie przekroczy 20% powierzchni ogólnej budynku mieszkalnego.
- 4) Plan ustala nieprzekraczalną wysokość zabudowy:
 - a) dla obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- tereny [MN], [MN/U] – 2 kondygnacje + użytkowe poddasze i 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku;
- b) dla pozostałych obszarów
 - tereny [MW], [UN], [UO/MN], [UO] – 3 kondygnacje + użytkowe poddasze i 12m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku;
 - teren [ZP/UN] – wysokość budynków nie może przekraczać wysokości niższego obiektu pałacowego;
- c) dla dominant (akcentów) architektoniczno – wysokościowych – plan ustala wysokość max. 15m

II. OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

§ 11

1. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, architektury i urbanistyki plan ustala:
 - 1) Likwidację tymczasowej zabudowy (np. baraki, szopy);
 - 2) Sukcesywne usuwanie szklarni i namiotów foliowych, z wyjątkiem terenów rolnych;
 - 3) Plan wprowadza obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej (na terenach [ZP/UN]), zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązują następujące ustalenia:
 - a) budynki mają być dostosowane sylwetą, gabarytem, kolorem elewacji i pokrycia dachowego oraz użytym materiałem, do zabudowań pałacowych;
 - b) plan zakazuje stosowania elewacji szklanych;
 - c) wysokość nowoprojektowanych budynków nie może przekraczać wysokości niższego z dwóch istniejących głównych budynków pałacowych;
 - d) podziały na elewacjach mają być wzorowane na elewacjach pałacowych;
 - e) spadki połaci dachowych należy dostosować do kształtu dachów obiektów pałacowych;
 - f) plan ustala pozostawienie ogólnodostępnego ciągu pieszego, zgodnie z rysunkiem planu;
 - g) ciągi piesze wykonane mają być z płyt kamiennych.
2. W zakresie stosowania i umieszczania tablic reklamowych plan ustala:
 - 1) plan dopuszcza stosowanie reklam związanych z działalnością na terenie planu, których powierzchnia nie przekroczy 6,0 m², a łączna wysokość nie przekroczy 8,0 m.
 - 2) reklamy mogą być lokowane zarówno na terenach prywatnych działek jak i w pasach ulicznych, pod warunkiem braku kolizji z ruchem kołowym, rowerowym i pieszym
 - 3) plan nie zezwala na umieszczanie plansz w sposób przesłaniający obiekt budowlany bez zgody właściciela obiektu
 - 4) plan ustala lokowanie jednej reklamy na jednym nośniku reklamowym
 - 5) wyklucza się stosowanie reklam na terenach zielonych, rekreacyjnych, w granicach strefy konserwatorskiej
 - 6) umieszczanie i wyraz plastyczny reklam musi być uzgodniony stosownie do ich lokalizacji z zarządcą drogi.
3. Dla nowych inwestycji na pozostałych terenach, w zakresie architektury plan ustala:
 - 1) zakaz stosowania elewacji szklanych oraz sidingu;
 - 2) na elewacjach należy stosować:
 - a) tynki w kolorach naturalnych (odcienie beżu, odcienie bieli);
 - b) cegłę;
 - c) elewacyjne płyty kamienne.
 - 3) Kształt dachów należy dostosować do dachów obiektów już istniejących, zaś w terenach dotychczas nie zainwestowanych plan ustala stosowanie dachów połaciowych;
 - 4) W zakresie ogrodzeń plan ustala:
 - a) wysokość podmurówki max 60cm
 - b) ażur w elementach ogrodzeniowych powinien wynosić min. 50%
 - c) wysokość ogrodzenia – max. 1,8 m od poziomu terenu.
4. **W zakresie ochrony dóbr kultury** plan wyznacza granice strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu, dla zespołu pałacowo-parkowego, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr 1012/334 z dnia 15 stycznia 1962 r. W granicach strefy konserwatorskiej plan ustala:



- 1) zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych, poza wymianą obiektów w terenie [ZP/UN], zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) zakaz zmiany brył oraz formy istniejących obiektów;
 - 3) nakaz ochrony i rewaloryzacji parku;
 - 4) dopuszcza się wyłącznie prace remontowe i konserwatorskie prowadzone po uzyskaniu zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
 - 5) zakaz umieszczania nośników reklamowych; dopuszcza się wyłącznie lokalizację tablic informacyjnych o działalności prowadzonej w obiekcie, o wymiarach i formie uzgodnionej z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
 - 6) ochronie konserwatorskiej podlegają również: przebieg, parametry i drzewostan ul. Hrabskiej oraz przebieg starej grobli – dawnej drogi z Raszyna do Falent, z częściowo zachowanym drzewostanem oraz figurą Boga Ojca.
5. **W zakresie ochrony archeologicznej dóbr kultury** plan wyznacza granice stanowisk archeologicznych nr 58-65/20, 58-65/19 wpis do rejestru zab. Nr 832/1273 wraz z ich strefami ochronnymi, określonymi na rysunku planu. W granicach stanowisk archeologicznych i ich stref ochronnych – plan ustala:
- 1) obowiązek uzgadniania – na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu – przez organa samorządowe z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – wszelkich planowanych inwestycji (kubaturowych, drogowych, związanych z uzbrojeniem terenu, eksploatacją kruszywa i innych) oraz roboty ziemne – naruszające strukturę gruntu poniżej 30 cm od istniejącego poziomu terenu.
 - 2) zmiany w użytkowaniu terenu i planowane inwestycje – na obszarach stanowisk archeologicznych wraz ze strefą ochronną – mogą być dopuszczone do realizacji - po przeprowadzeniu (na koszt właściciela lub użytkownika gruntu) archeologicznych badań wykopaliskowych lub zapewnieniu stałego udziału archeologa przy wszelkich robotach ziemnych prowadzonych przy realizacji planowanej inwestycji i zagospodarowaniu terenu.
 - 3) do czasu przeprowadzenia prac archeologicznych obowiązuje zakaz zmiany użytkowania terenu – tj. wznoszenia inwestycji kubaturowych, związanych z uzbrojeniem terenu, komunikacją oraz robotami ziemnymi określonymi w ust. 4 pkt. 1)
 - 4) szczegółowy zakres prac archeologicznych określa Wojewódzki Konserwator Zabytków dla każdej inwestycji, na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
 - 5) w planowaniu działań inwestycyjnych należy uwzględnić sezonowy charakter prac archeologicznych. Najdogodniejszym okresem do ich przeprowadzenia jest okres od maja do września.
 - 6) w uzgodnieniach z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków należy powoływać się na numer ewidencyjny stanowiska archeologicznego.

III. OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

§ 12

W zakresie ochrony środowiska i przyrody

- 1) Plan ustala docelowo objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz docelowo odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu.
- 2) Plan ustala obowiązek udokumentowania przed oddaniem obiektów do użytkowania przyszłego wywozu odpadów stałych i płynnych.
- 3) Plan ustala obowiązek segregacji odpadów na własnej działce
- 4) Plan ustala obowiązek odwodnienia do kanalizacji deszczowej, pokrytych nieprzepuszczalnymi nawierzchniami terenów usługowych i komunikacyjnych. Odbiornikiem dla systemów odwodnienia nieprzepuszczalnych terenów usługowych i komunikacyjnych będą lokalne ciekі powierzchniowe (po uprzednim podczyszczeniu spływu) lub w przypadku ich braku projektowane zbiorniki retencyjno – chłonne, które inwestor powinien zlokalizować na swojej działce.

- 5) Odwodnienie terenów mieszkaniowych odbywać się będzie powierzchniowo do rowów lub do gruntu z wykorzystaniem retencji.
- 6) Plan postuluje stopniową eliminację z terenów zabudowy mieszkaniowej obiektów i instalacji uciążliwych.
- 7) Użytkownicy sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej nie mogą wysuwać roszczeń z tytułu uciążliwości wywołanej produkcją rolniczą.
- 8) Plan zakazuje lokalizacji instalacji powodujących emisję substancji i energii do środowiska przekraczających ustalone standardy, a także urządzeń wodochłonnnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych.
- 9) Plan wprowadza zakaz zmiany stosunków wodnych mogących mieć wpływ na stan zabytkowego drzewostanu parku w Falentach.
- 10) Plan postuluje prowadzenie uzbrojenia terenu w płytkich wykopach, nie naruszając stosunków wodnych.
- 11) Plan ustala zachowanie i ochronę istniejącej zieleni oraz postuluje wykonanie jej inwentaryzacji tj. szpalerów zieleni przyulicznej, nadwodnej, osiedlowej, zieleni towarzyszącej zabudowie i wartościowych pojedynczych drzew wskazanych na rysunku planu oraz ochronę terenu **Lz** w obrębie obszaru **[ZN]**.
- 12) Plan nakazuje zachowanie i ochronę wód powierzchniowych.
- 13) Dla zabudowy ustala się odległość od górnej skarpy rowu – min. 5m.
- 14) Uciążliwość hałasu lotniczego w różnym stopniu występować może praktycznie na całym terenie objętym planem, zatem na etapie projektowania zabudowy każdorazowo powinny być rozpatrywane indywidualne warunki akustyczne występujące w określonej lokalizacji i odpowiednio do nich stosowane rozwiązania w zakresie izolacyjności akustycznej przegród budowlanych.

§13

W zakresie kształtowania środowiska przyrodniczego:

- 1) Plan ustala respektowanie ustaleń dotyczących rezerwatu przyrody, pomników przyrody oraz WOChK.
- 2) Ustala się obowiązek utrzymania i ochrony terenów zieleni naturalnej i parkowej poprzez:
 - a) zakaz wprowadzenia zabudowy;
 - b) ochronę i wzbogacanie drzewostanu, w tym szczególnie szpaleru wzdłuż Alei Hrabskiej,
 - c) stosowanie ustaleń z zakresu ochrony konserwatorskiej - §11 ust. 1 pkt.1), ust. 3 pkt.3) i 6).

§14

W zakresie ograniczeń dla zabudowy i zainwestowania

- 1) Plan ustala na każdej działce inwestycyjnej minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej :
 - a) dla zabudowy zlokalizowanej w granicach WOChK **[ZP/UN]**, **[UN]**, **[MN]** - wymóg zachowania min. 70% powierzchni biologicznie czynnej
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **[MN]** i **[MN,U]** – wymóg zachowania min. 60% powierzchni biologicznie czynnej
 - c) dla zabudowy usługowej **[UO]** i mieszkalnictwa wielorodzinnego **[MW]** –wymóg zachowania min. 50% powierzchni biologicznie czynnej
 - d) dla terenów działalności usługowej – tereny **[UP]** – wymóg zachowania min. 20% powierzchni biologicznie czynnej.
- 2) W rejonie ujęć wody oraz stacji uzdatniania wody plan ustala (zgodnie z pozwoleniem wodno – prawnym) niebudowlaną 10m strefę ochronną.
- 3) Dla oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej poza północną granicą planu, plan ustala strefę uciążliwości 50m wyznaczoną na rysunku planu.
- 4) Dla terenów położonych wzdłuż drogi głównej **[KG]** przyjęto pasy potencjalnej uciążliwości od tej trasy o szerokości 80,0 m. w obie strony od skraju jezdni.
- 5) Dla terenów położonych wzdłuż drogi zbiorczej **[KZ]** przyjęto pasy potencjalnej uciążliwości – przyjęto pasy szerokości 40,0 m. w obie strony od skraju jezdni, plan postuluje stosowanie zabezpieczeń akustycznych dla obiektów posiadających pomieszczenia przeznaczone na pobyt stały ludzi poprzez np. stosowanie okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej.
- 6) Ustala się, że w przypadku zmiany odpowiednich przepisów prawa i norm zasięg uciążliwości ulega zmianie zgodnie ze zmianą tych przepisów prawa i norm, a powyższe



zmiany nie powodują konieczności zmiany niniejszego planu. (strefy uciążliwości od sieci napowietrznych i gazociągu średniego ciśnienia zgodnie z rozporządzeniem Ministra handlu z 1995 r.)

- 7) Przy szczegółowym opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić postanowienia właściwych norm i przepisów w zakresie, m.in.:
- a) projektowania zabudowy zgodnie z „Warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki (Dz. U. nr 75 z 2002r.)
 - b) zakresie zaopatrzenia wodnego na cele przeciwpożarowe z ewentualnym uwzględnieniem hydrantów naziemnych (Dz. U. nr 7 z 1999 r.)
 - c) zaprojektowanie dróg pożarowych umożliwiającym dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej (Dz. U. nr 7 z 1999 r.).

§15

W zakresie warunków gruntowych i ochrony powierzchni ziemi

- 1) Dla obszarów słabonośnych plan nakazuje wykonanie opracowań geologiczno - inżynierskich 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) Plan zakazuje samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu.

§16

W zakresie ochrony układu hydrograficznego:

- 1) Ustala się ochronę naturalnego układu hydrograficznego, dopuszcza się przebudowę (przełożenie) rowów melioracyjnych oraz układu drenażowego z wymogiem uzgodnienia zmian z właściwym inspektoratem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.
- 2) Na terenach zdrenowanych, których zasięg przedstawiono na rysunku planu, oraz w bezpośrednim sąsiedztwie rowów melioracyjnych, plan ustala obowiązek uzyskania uzgodnienia od właściwego inspektoratu Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie na etapie projektu zagospodarowania działki. Wymóg ten dotyczy:
 - a) zabudowy terenów zdrenowanych - możliwa jest wyłącznie po przebudowie istniejącej sieci drenażowej (wskazana kompleksowa przebudowa)
 - b) lokalizacji zabudowań wzdłuż rowów
 - c) budowli komunikacyjnych na rowach
 - d) odprowadzenia ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych
 - e) dla zabudowy ustala się odległość od górnej skarpy rowu – min. 5m.
- 3) Ustala się strefę ochronną o promieniu 10m wokół ujęć wody zlokalizowanych na obszarze [ZN/R].

IV. ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ OBSZARU

§17

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

- 1) utrzymanie w nowo projektowanych ulicach rezerwy geodezyjnej zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozbiorczego, gazociągu rozbiorczego, sieci elektroenergetycznych Sn i nn (kablowych lub napowietrznych), kanalizacji telefonicznej – poza jezdniami, oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej – pod jezdniami,
- 2) pełne uzbrojenie inżynierskie działek budowlanych w zakresie podanym w §17 pkt.1).
- 3) w pasie drogowym planowanej obwodnicy Raszyńska – droga [KZ], dopuszcza się przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia 150 mm o strefie kontrolowanej 4m. (po 2,0 m. od osi na każdą stronę), spełniającego wymogi Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 2001r.

§18

W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zasilanej z wodociągu "IMUZ Falenty", sieci gminnej lub „WUC” Warszawa;
- 2) rozbudowę urządzeń stacyjnych wodociągu „IMUZ Falenty” do wielkości min. 90m³/h i połączenie z siecią wodociągu „Sękocin Nowy”
- 3) zwiększenie poboru wody ponad 90m³/h jest możliwe, ale wymagać będzie uzyskania nowej decyzji zasobowej;
- 4) zasadę indywidualnego pomiaru i opłaty za zużyta wodę w oparciu o rzeczywiste zużycie (mierzone wodomierzem);
- 5) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z indywidualnego ujęcia wody (studnie) z postulatem przyłączenia do sieci publicznej po jej wybudowaniu

§19

W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych plan ustala:

- 1) rozdzielczy i ograniczony w 1 etapie jedynie do kanalizacji sanitarnej system skanalizowania obszaru planu,
- 2) odbiornikiem ścieków z obszaru planu istniejący układ kanalizacji grawitacyjno - pompowej zakończonej istniejącą oczyszczalnią ścieków w Falentach,
- 3) rozbudowę oczyszczalni w Falentach do osiągnięcia przepustowości co najmniej 4600m³/d,
- 4) dopuszcza się stosowanie kanalizacji indywidualnych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej z postulatem przyłączenia po realizacji sieci kanalizacyjnej,
- 5) zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach o powierzchni poniżej 2000 m²;
- 6) zasadę, że co najmniej w 1 etapie wody opadowe w obszarze planu odprowadzane będą powierzchniowo z wykorzystaniem retencji terenowej i podziemnej,
- 7) zakaz odprowadzania do kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych i wód melioracyjnych,
- 8) w zakresie odprowadzenia wód opadowych należy uzyskać zgody właściwych organów zgodnie z przepisami szczególnymi, w tym właściwego inspektora Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, na etapie projektu zagospodarowania działki.

§20

W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o źródła lokalne oparte głównie o gaz ziemny bez wprowadzania systemu zdalczego,
- 2) dopuszczenie stosowania do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych, takich jak paliwa stałe, olej lekki, gaz płynny, energia elektryczna.

§21

W zakresie gazyfikacji przewodowej plan ustala:

- 1) zasadę gazyfikacji gazem średnioprężnym doprowadzonym ze stacji gazowej w Sękocinie przy spełnieniu kryteriów ekonomicznych związanych z dostawą gazu
- 2) pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy dla wszystkich odbiorców zarówno na cele bytowo-gospodarcze jak i cele grzewcze
- 3) przebieg linii parkanów w odległości min. 0,5m od projektowanych gazociągów
- 4) umiejscowienie szafek gazowych w linii parkanów i otwieranych na zewnątrz od strony ulicy
- 5) zgodność warunków gazyfikacji z warunkami jakim winny odpowiadać sieci gazowe wg Rozporządzenia Ministra Gospodarki z 30 lipca 2001r. (Dz. U. Nr 97 z 11 września 2001)
- 6) w pasie drogowym planowanej obwodnicy Raszyna – droga [KZ], dopuszcza się przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia 150 mm o strefie kontrolowanej 4m., spełniającego wymogi Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 2001r.
- 7) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie z indywidualnych źródeł gazu z postulatem przyłączenia do sieci publicznej po jej wybudowaniu.



§22

W zakresie elektroenergetyki plan ustala:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z krajowego systemu za pośrednictwem RPZ 110/15kV „Sękocin Nowy” i najbliższej rozdzielni 15kV
- 2) pełne pokrycie zapotrzebowania mocy elektrycznej
- 3) prowadzenie budowy i rozbudowy sieci oraz urządzeń elektroenergetycznych w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny.

§23

W zakresie telekomunikacji plan ustala:

- 1) docelowo pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne z istniejącej centrali telefonicznej „CA Raszyn” lub innej należącej do alternatywnego operatora
- 2) napowietrzne i kablowe rozprowadzenie linii abonenckich
- 3) dopuszczenie do świadczenia usług telefonii stacjonarnej innych niż TP S.A. operatorów
- 4) budowę stacji przekaźnikowych telefonii komórkowej na zasadach ogólnych przyjętych dla tego typu inwestycji jedynie na terenach [UP].

§24

W zakresie gospodarki odpadami stałymi plan ustala:

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

V. OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA

§ 25

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

- 1) ulica główna [KG]
- 2) ulica zbiorcza [KZ]
- 3) ulice lokalne [KL]
- 4) ulice dojazdowe [KD]
- 5) ciągi piesze [KP]

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

2. Układ ten wspomagają ulice wewnętrzne:

- 1) wewnętrzne ulice dojazdowe [KDw]
- 2) wewnętrzne ulice pieszo – jezdne [KPJ]

będące ulicami wewnętrznymi, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, a których podana szerokość w liniach rozgraniczających jest minimalna.

3. Wyklucza się obsługę komunikacyjną terenów inwestycyjnych przyległych do drogi zbiorczej [KZ] bezpośrednio z tej drogi, obsługa może się odbywać jedynie poprzez drogi : KL i KD.
4. Dopuszczone wyjątki od w/w ustaleń muszą być każdorazowo uzgadniane z właściwym zarządem dróg publicznych.

§ 26

1. Dla drogi głównej [KG] dopuszcza się wyłącznie skrzyżowania wyznaczone na rysunku planu.
2. Parametry linii rozgraniczających dróg [KG], [KZ] i [KL] są dostosowane do prowadzenia komunikacji publicznej.
3. Plan ustala obsadzenie wybranych dróg publicznych szpalerami zieleni wysokiej, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Plan postuluje obsadzenie pozostałych dróg szpalerami zieleni wysokiej, w tym również na działkach inwestorskich.

§ 27

1. Plan ustala przebieg i szerokości poszczególnych ulic wyznaczonych liniami rozgraniczającymi :
- 1) ulica główna [1KG] – Aleja Krakowska: – szerokość od osi do wschodniej linii rozgraniczającej min 20m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) ulica zbiorcza [1KZ] – projektowana obwodnica Raszyzna (ul. Grudzi) – szerokość w liniach rozgraniczających min. 20m - zgodnie z rysunkiem planu,
 - 3) ulica lokalna [4KL] – ulica Falencka – szerokość w liniach rozgraniczających min. 15m.
 - 4) ulica lokalna [5KL] – Aleja Hrabaska - szerokość w liniach rozgraniczających 10 m. (droga o przebiegu historycznym)
 - 5) ulica lokalna [3KL] – Droga Hrabaska - szerokość w liniach rozgraniczających 15m.
 - 6) ulica lokalna [1KL] – ulica Opackiego – szerokość w liniach rozgraniczających 12m -14m.
 - 7) ulica lokalna [9KL] - ulica Willowa – szerokość w liniach rozgraniczających min. 12m z dopuszczeniem lokalnego przewężenia do 10m w rejonie skrzyżowania z Droga Hrabską.
 - 8) ulice lokalne [6-8KL] – szerokość w liniach rozgraniczających min. 12m lub zgodnie z wymiarem na rysunku planu
 - 9) ulice dojazdowe – [1-11KD] - szerokość w liniach rozgraniczających min 10m lub zgodnie z wymiarem na rysunku planu
 - 10) ulice dojazdowe wewnętrzne – [1-19KDw] - szerokość w liniach rozgraniczających min 9m lub zgodnie z wymiarem na rysunku planu
 - 11) ciągi pieszo - jezdne [1-18KPJ] - szerokość w liniach rozgraniczających min 6-8m lub zgodnie z wymiarem na rysunku planu
 - 12) ciągi piesze [1-2KP] - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
2. Na obszarach podlegających wtórnej parcelacji, plan postuluje przebieg i ustala szerokości poszczególnych wewnętrznych ulic dojazdowych [KDw], ulic pieszo-jezdnych [KPJ] oraz ciągów pieszych [KP].

§ 28

Plan ustala następujące zasady parkowania dla obszaru objętego planem:

- 1) Potrzeby parkingowe inwestorzy pokrywają na terenach własnych.
- 2) Dla nowych inwestycji ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
 - a) dla usług – 3 stanowiska na 100m² powierzchni użytkowej, dla usług o powierzchni poniżej 100m²- nie mniej niż 3 stanowiska postojowe
 - b) dla mieszkalnictwa jednorodzinne – 2 stanowiska na lokal mieszkalny
 - c) dla zabudowy wielorodzinnej – 1,5 stanowiska na lokal mieszkalny.
- 3) Zakazuje się parkowania wzdłuż ulicy głównej [KG] oraz ulicy zbiorczej [KZ]. Dopuszcza się organizowanie miejsc postojowych wzdłuż pozostałych ulic lokalnych i dojazdowych, jeżeli w liniach rozgraniczających mają co najmniej 12m.

VI. USTALENIA PRZEJŚCIOWE

§ 29

1. W odniesieniu do obiektów istniejących wykraczających na rysunku planu poza linie rozgraniczające dróg, które nie powodują zagrożenia i utrudnień w ruchu drogowym oraz nie zakłócają wykonywania zadań zarządu drogi, mogą pozostać w dotychczasowym stanie. Wykonanie przebudowy lub kapitalnego remontu tychże obiektów wymaga zgody zarządcy drogi.
2. W odniesieniu do części obiektów istniejących, które wykraczają na rysunku planu poza linie zabudowy, wprowadza się zakaz rozbudowy i modernizacji w kierunku kolizji z liniami zabudowy, dopuszcza się wyłącznie ich remonty oraz nadbudowy.
3. Dla istniejącej zabudowy siedliskowej plan dopuszcza rozbudowę i nadbudowę budynków do czasu prowadzenia działalności przez właściciela działki.



4. Dla istniejących obiektów o funkcji niezgodnej z docelowym przeznaczeniem terenów określonym w planie, dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu ich użytkowania bez prawa rozbudowy, nadbudowy i modernizacji.
5. Do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej i podłączenia jej do oczyszczalni, dopuszcza się możliwość gromadzenia ścieków sanitarnych w zbiornikach bezodpływowych i wywozu taborem asenizacyjnym.
6. Do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z indywidualnego ujęcia wody (studnie) z postulatem przyłączenia do sieci publicznej po jej wybudowaniu.
7. Do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie z indywidualnych źródeł gazu z postulatem przyłączenia do sieci publicznej po jej wybudowaniu.

Rozdział 3 – USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

I. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH

§ 30

W odniesieniu do obszarów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **[1MN-13MN]** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) Wszelkie formy zabudowy jednorodzinnej (zabudowa jednorodzinna wolno stojąca, zabudowa bliźniacza, zabudowa szeregowa) jako przeznaczenie podstawowe.
- 2) Nieuciążliwe drobne usługi bytowe stopnia podstawowego podnoszące atrakcyjność terenu towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, jako przeznaczenie dopuszczone.
- 3) Dla istniejącej zabudowy siedliskowej plan dopuszcza rozbudowę i nadbudowę budynków do czasu prowadzenia działalności przez właściciela działki.
- 4) Warunkiem dopuszczenia usług wymienionych w pkt. 2) jest ich nie większy niż 20% udział w powierzchni użytkowej budynku podstawowego.

2. Sposób i zasady zagospodarowania:

- 1) Dla nowej zabudowy w zakresie
 - a) struktury przestrzennej - zgodnie z ustaleniami § 10
 - b) wyrazu architektonicznego – zgodnie z § 11
 - c) parkowania – zgodnie z ustaleniami § 28
- 2) Warunkiem lokalizacji usług jest: zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce.
- 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy (zgodnie z rysunkiem planu):
 - a) min 5m od linii rozgraniczających ulic lokalnych [KL] oraz ulic dojazdowych [KD]
 - b) min 4m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych wewnętrznych [KDw] oraz ulic pieszo-jezdnych [KPJ] i ciągów pieszych [KP].
- 4) Na terenach znajdujących się w granicach WOChK obowiązują przepisy zgodne z Rozporządzeniem
- 5) Na terenie, zgodnie z rysunkiem planu, występuje stanowisko archeologiczne, dla którego obowiązują ustalenia § 11.
- 6) Dla obszarów słabonośnych plan nakazuje wykonanie badań geologiczno - inżynierskich zgodnie z przepisami szczególnymi, dla pozostałych obszarów obowiązują ustalenia § 15.
- 7) W granicach obszaru zdrenowanego oraz wzdłuż rowu obowiązują ustalenia §16.
- 8) Nakaz objęcia ochroną i bezwzględnego zachowania wskazanych drzew – pomników przyrody o najwyższych walorach przyrodniczych.
- 9) Nakazuje się obsadzenie granicy działek od strony ulicy lokalnej zielenią wysoką (zgodnie z rysunkiem planu).



§ 31

W odniesieniu do obszarów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **[1MN/U – 6MN/U]** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) Wszelkie formy zabudowy jednorodzinnej (zabudowa jednorodzinna wolno stojąca, zabudowa bliźniacza, zabudowa szeregową) jako przeznaczenie podstawowe.
 - 2) Usługi stopnia podstawowego nieuciążliwe: handel i inne usługi, jako przeznaczenie podstawowe.
 - 3) Dla istniejącej zabudowy siedliskowej plan dopuszcza rozbudowę i nadbudowę budynków do czasu prowadzenia działalności przez właściciela działki.
2. Sposób i zasady zagospodarowania:
 - 1) Dla nowej zabudowy w zakresie
 - a) struktury przestrzennej - zgodnie z ustaleniami § 10
 - b) wyrazu architektonicznego – zgodnie z § 11
 - c) parkowania – zgodnie z ustaleniami § 28
 - 2) Warunkiem lokalizacji usług jest: zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce.
 - 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy (zgodnie z rysunkiem planu):
 - a) min 5m od linii rozgraniczających ulic lokalnych [KL] i ulic dojazdowych [KD]
 - b) min 4m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych wewnętrznych [KDw] oraz ulic pieszo-jezdných [KPJ]
 - 4) Na terenie, zgodnie z rysunkiem planu, występuje stanowisko archeologiczne, dla którego obowiązują ustalenia § 11.
 - 5) Dla obszarów słabonośnych plan nakazuje wykonanie badań geologiczno - inżynierskich zgodnie z przepisami szczególnymi, dla pozostałych obszarów obowiązują ustalenia § 15
 - 6) W granicach obszaru zdrenowanego oraz wzdłuż rowu obowiązują ustalenia §16.
 - 7) Nakaz objęcia ochroną i bezwzględnego zachowania wskazanych drzew – pomników przyrody o najwyższych walorach przyrodniczych.

§ 32

W odniesieniu do obszarów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **[1MW – 4MW]** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) wszelkie formy mieszkalnictwa w tym wielorodzinne niskie i jednorodzinne jako przeznaczenie podstawowe, gdzie ilość lokali w obiektach wielorodzinnych nie może wynosić więcej niż 12, zaś wymiar dłuższego boku budynku – max. 25 m.
 - 2) nieuciążliwe drobne usługi: gastronomia oraz drobne usługi handlu podnoszące atrakcyjność terenu, wbudowane w obiekt podstawowy, których powierzchnia nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, zaś w budynkach wielorodzinnych w parterze obiektu, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, jako przeznaczenie dopuszczone
 - 3) w terenie zlokalizowanym u zbiegu ulic: Opackiego i Droga Hrabska [1MW], obiekty zamieszkania zbiorowego, jako przeznaczenie dopuszczone.
2. Sposób zagospodarowania
 - 1) Dla nowej zabudowy w zakresie
 - a) struktury przestrzennej - zgodnie z ustaleniami § 10
 - b) wyrazu architektonicznego – zgodnie z ustaleniami § 11
 - c) parkowania – zgodnie z ustaleniami § 28
 - 2) Warunkiem lokalizacji usług jest: zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce.
 - 3) Linie zabudowy (zgodnie z rysunkiem planu):
 - a) Nieprzekraczalne:
 - min 5m od linii rozgraniczających ulic lokalnych [KL] i ulic dojazdowych [KD]
 - min 4m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych wewnętrznych [KDw], ulic pieszo-jezdných [KPJ] oraz ciągów pieszych [KP].
 - b) Obowiązujące - od strony ulicy lokalnej – ul. Opackiego stanowiącej zamknięcie osi założenia pałacowego (zgodnie z rysunkiem planu)

- 4) Plan wskazuje (na rysunku planu) rejony lokalizacji dominant (akcentów) architektoniczno – wysokościowych, o wysokości do maksimum 15m.
- 5) Nakazuje się obsadzenie granicy działek od strony ulicy lokalnej zielenią wysoka (zgodnie z rysunkiem planu).

§ 33

W odniesieniu do obszarów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **[1UN – 4UN]** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) usługi nauki: instytuty badawczo – naukowe, centra kongresowo – szkoleniowe, administracja, kultura, obiekty zamieszkania zbiorowego związane z centrami, jako przeznaczenie podstawowe
 - 2) handel i usługi, jako przeznaczenie dopuszczone
 - 3) plan dopuszcza utrzymanie istniejącego obiektu hotelowego oraz zabudowań straży pożarnej w terenie [4UN].
2. Sposób i zasady zagospodarowania:
 - 1) Dla nowej zabudowy w zakresie
 - a) struktury przestrzennej - zgodnie z ustaleniami § 10
 - b) wyrazu architektonicznego – zgodnie z ustaleniami § 11
 - c) powierzchnia zabudowy – max. 1000m²
 - d) parkowania – zgodnie z ustaleniami § 28
 - 2) Linie zabudowy (zgodnie z rysunkiem planu):
 - a) Nieprzekraczalne - min 5m od linii rozgraniczających ulic lokalnych [KL] i ulic dojazdowych [KD]
 - b) Obowiązujące - wewnątrz terenu plan ustala przebieg obowiązujących linii zabudowy stanowiących reminiscencję osi założenia pałacowego oraz zgodnie z rysunkiem planu.
 - 3) Dla terenów położonych w sąsiedztwie zespołu pałacowego obowiązują ustalenia §11 ust.1
 - 4) Na terenach znajdujących się w granicach WOChK obowiązują przepisy zgodne z Rozporządzeniem
 - 5) Plan wskazuje (na rysunku planu) rejony lokalizacji dominant (akcentów) architektoniczno – wysokościowych, na zamknięciu widokowym ulic i ciągów pieszych, o wysokości do maksimum 15m.

§ 34

W odniesieniu do obszarów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **[1UO]** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: budynki użyteczności publicznej: oświata, zdrowie itp. jako przeznaczenie podstawowe,
2. Sposób i zasady zagospodarowania:
 - 1) Dla nowej zabudowy w zakresie
 - a) struktury przestrzennej - zgodnie z ustaleniami § 10
 - b) wyrazu architektonicznego – zgodnie z § 11
 - c) parkowania – zgodnie z ustaleniami § 28
 - 2) Warunkiem lokalizacji usług jest: zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce.
 - 3) Linie zabudowy (zgodnie z rysunkiem planu):
 - a) min 5m od linii rozgraniczających ulic lokalnych [KL]
 - b) min 5m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych [KD]
 - 4) W granicach obszaru zdrenowanego obowiązują ustalenia §16.



§ 35

W odniesieniu do obszarów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem [1UO/MN] ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) budynki użyteczności publicznej: oświata, zdrowie, itp. jako przeznaczenie podstawowe,
 - 2) Wszelkie formy zabudowy jednorodzinnej (zabudowa jednorodzinna wolno stojąca, zabudowa bliźniacza, zabudowa szeregowa) jako przeznaczenie podstawowe
 - 3) Nieuciążliwe drobne usługi bytowe stopnia podstawowego podnoszące atrakcyjność terenu towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, jako przeznaczenie dopuszczone.
 - 4) Warunkiem dopuszczenia usług wymienionych w pkt. 2) jest ich nie większy niż 20% udział w powierzchni użytkowej budynku podstawowego.
2. Sposób i zasady zagospodarowania:
 - 1) Dla nowej zabudowy w zakresie
 - a) struktury przestrzennej - zgodnie z ustaleniami § 10
 - b) wyrazu architektonicznego – zgodnie z § 11
 - c) parkowania – zgodnie z ustaleniami § 28
 - 2) Warunkiem lokalizacji usług jest: zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce.
 - 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy (zgodnie z rysunkiem planu):
 - a) min 5m od linii rozgraniczających ulic lokalnych [KL]
 - b) min 4m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych wewnętrznych [KDw] ;
 - 4) W granicach obszaru zdrenowanego obowiązują ustalenia §16.

§ 36

W odniesieniu do obszarów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem [1ZP/UN] ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) zieleń parkowa – park miejski;
 - 2) usługi nauki: instytuty badawczo – naukowe, wyższe uczelnie, usługi i obiekty zamieszkania zbiorowego związane z funkcją nauki (np. campus), obiekty towarzyszące funkcji nauki (np. gospodarstwo doświadczalne) oraz terenowe urządzenia sportowe.
2. Sposób zagospodarowania:
 - 1) dla nowej zabudowy w zakresie:
 - a) struktury przestrzennej - zgodnie z ustaleniami § 10
 - b) wyrazu architektonicznego – zgodnie z ustaleniami § 11
 - c) parkowania – zgodnie z ustaleniami § 28
 - 2) Warunkiem lokalizacji usług jest: zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce.
 - 3) Linie zabudowy (zgodnie z rysunkiem planu):
 - a) nieprzekraczalne
 - od linii rozgraniczających ulicy lokalnej [5 KL] – Alei Hrabskiej – zgodnie z rysunkiem planu
 - min 5,0m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych [KD]
 - b) obowiązujące - wewnątrz terenu plan ustala przebieg obowiązujących linii zabudowy stanowiących reminiscencję osi założenia pałacowego (zgodnie z rysunkiem planu).
 - 4) Teren znajduje się pod ochroną konserwatorską, gdzie obowiązują ustalenia § 11 ust.3
 - 5) Na terenach znajdujących się w granicach WOChK obowiązują przepisy zgodne z Rozporządzeniem.
 - 6) Plan wprowadza obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązują ustalenia § 11 ust.1 pkt. 3)
 - 7) Zakaz zmniejszania powierzchni istniejącej zieleni urządzonej o więcej niż 10% przy realizowaniu obiektów służących zabezpieczeniu usług w zakresie rekreacji, wypoczynku i małej architektury towarzyszącej funkcji parkowej poza strefą potencjalnej inwestycji wyznaczonej na rysunku planu.

- 8) Nakaz szczególnie starannego opracowania obszaru parku: zaaranżowania ścieżek i posadzek wraz ze ścieżkami rowerowymi, małej architektury (ławek, donic) i towarzyszącej zieleni.
- 9) Nakaz zorganizowania ciągów spacerowo - rowerowych.
- 10) Dopuszczenie stosowania wyłącznie jednokondygnacyjnej małej architektury o „ażurowym” charakterze, towarzyszącej funkcji parkowej (pergola, wiata, itp.).
- 11) Zakaz stosowania zabudowy czasowej i prowizorycznej.
- 12) Nakaz objęcia ochroną i bezwzględnego zachowania wskazanych drzew o najwyższych walorach przyrodniczych.
- 13) Plan ustala obowiązek uzgadniania – na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu – przez organa samorządowe z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – wszelkich planowanych prac konserwacyjnych
- 14) Zmiana w użytkowaniu terenu, planowane inwestycje oraz podział na obszarach strefy ochrony konserwatorskiej – wymagają uzgodnienia z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 37

W odniesieniu do obszarów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem [1UP] ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) tereny o funkcji usługowej, handlowej, składowej, magazynowej z dopuszczeniem rzemiosła, drobnej wytwórczości i drobnej produkcji jako przeznaczenie podstawowe
 - 2) plan dopuszcza lokalizowanie obiektów uciążliwych
 - 3) zakaz lokalizowania funkcji mieszkaniowych oraz funkcji chronionych jak usługi ochrony zdrowia i usługi oświaty.
2. Sposób i zasady zagospodarowania:
 - 1) Dla nowej zabudowy w zakresie
 - a) struktury przestrzennej - zgodnie z ustaleniami § 10
 - b) powierzchnia zabudowy dla jednego obiektu o funkcji usługowej – max. 1000m²
 - c) parkowania – zgodnie z ustaleniami § 28
 - 2) Warunkiem lokalizacji usług jest: zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce;
 - 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy (zgodnie z rysunkiem planu):
 - a) min 15,0m od linii rozgraniczającej z ulicą zbiorczą [KZ];
 - b) min 5,0m od linii rozgraniczających ulic lokalnych [KL],
 - c) min 5,0m od linii rozgraniczających ulic lokalnych [KD]
 - 4) W granicach obszaru zdrenowanego obowiązują ustalenia §16.
 - 5) Ewentualna strefa uciążliwości winna zamykać się w granicach własnej nieruchomości.
 - 6) Nakazuje się neutralizację ścieków technologicznych powstałych na własnym terenie oraz podczyszczenie wód opadowych przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej lub do gruntu.
 - 7) Postuluje się stosowanie zabezpieczeń antyhałasowych dla budynków zawierających pomieszczenia przeznaczone na pobyt stały ludzi od strony ulicy zbiorczej [KZ]] w granicach jej potencjalnej uciążliwości.

§ 38

W odniesieniu do obszarów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem [1ZD] ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) Tereny zieleni urządzonych ogródków działkowych
 - 2) Plan wyklucza lokalizowanie innych funkcji.
2. Sposób i zasady zagospodarowania:
 - 1) Na terenie ogródków działkowych obowiązują ustalenia ustawy o pracowniczych ogródkach działkowych.
 - 2) Dopuszczenie lokalizacji obiektów związanych z funkcją wypoczynkową i rekreacyjną.
 - 3) Plan ustala obowiązek stosowania zorganizowanego wywozu nieczystości.

§ 39

W odniesieniu do obszarów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem [1ZN,KS – 2ZN,KS] ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: w strefie uciążliwości oczyszczalni ścieków (zlokalizowanej poza północną granicą planu) plan ustala lokalizację „zielonego parkingu” zabezpieczającego potrzeby postojowe użytkowników i gości terenów zieleni naturalnej i parkowej.
2. Sposób i zasady zagospodarowania:
 - 1) Jako nawierzchnię parkingu należy stosować elementy brukarskie ażurowe.
 - 2) Pomiędzy rzędami postojowymi należy zaprojektować szpalery zieleni wysokiej i krzewów.
 - 3) W granicach obszaru zdrenowanego obowiązują ustalenia §16.
 - 4) Na terenach znajdujących się w granicach WOChK obowiązują przepisy zgodne z Rozporządzeniem.

§ 40

W odniesieniu do obszarów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem [1ZN/R – 2 ZN/R] ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) Tereny zieleni naturalnej ogólnodostępnej znajdujące się w granicach rezerwatu przyrody „Stawy Raszyńskie” jako przeznaczenie podstawowe.
 - 2) Plan dopuszcza dotychczasowe użytkowanie rolne w granicach terenu oraz lokalizację funkcji wypoczynkowo - rekreacyjnej.
2. Sposób i zasady zagospodarowania: nakaz zorganizowania wyznaczonych na rysunku planu ciągów spacerowo – rowerowych oraz ścieżek narciarskich oraz połączenie ich z systemem ścieżek już zrealizowanych.
3. Na terenach znajdujących się w granicach WOChK obowiązują przepisy zgodne z Rozporządzeniem.

§ 41

W odniesieniu do obszarów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem [1R] ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) Tereny upraw rolnych jako przeznaczenie podstawowe.
- 2) Dopuszcza się realizację zabudowy siedliskowej na działkach rolnych.

Rozdział 3 - USTALENIA KOŃCOWE

§ 42

1. Biorąc pod uwagę dotychczasowe zainwestowanie i status prawny terenów, będących przedmiotem planu stwierdza się, że w wyniku uchwalenia tego planu, wzrośnie wartość terenów.
2. Wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej z tym wzrostem wartości nieruchomości ustala się:
 - 1) dla terenów K, ZN/R, R - w wysokości 1 %
 - 2) dla terenów UO, ZD - w wysokości 1%
 - 3) dla terenów MN, UO/MN – w wysokości 5 %
 - 4) dla terenów MN/U – w wysokości 5%
 - 5) dla terenów MW - w wysokości 10 %
 - 6) dla terenów UN, ZP/UN, ZN,KS- w wysokości 1%
 - 7) dla terenów UP - w wysokości 15 %.

§ 43

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 44

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

§ 45

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

PRZEWODNICZACY RADY


~~Tomasz Szwed~~