

Raszyn, dnia 28.12.2006 r.

GPP-7329/161/06

WYPIS Z PLANU

W odpowiedzi na pismo WID/AW/847/06 z dnia 14.12.2006r., Referat Planowania Przestrzennego Urzędu Gminy w Raszynie na podstawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Raszyn po wschodniej stronie Al. Krakowskiej” zatwierdzonego Uchwałą Nr LXI/1003/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 15 grudnia 2005r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 24, poz. 823 z dnia 6 lutego 2006 r.,

informuje, że położone we wsi Raszyn (obręb 02)

- **działki nr ew. 7, 8, 36, 37, 38, 921, 922, 923, 924, 925 i 926** znajdują się przy drodze dojazdowej wewnętrznej 1.KDDw – ul.Krańcowa, na terenie oznaczonym symbolem A1.2 MN/U – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,**
- **działka nr ew. 927** przy drodze dojazdowej wewnętrznej 1.KDDw – ul.Krańcowa i drodze dojazdowej wewnętrznej A1.6 KDw, na terenie oznaczonym symbolem A1.2 MN/U – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,**
- **działki nr ew. 10/1, 10/2, 11, 15, 16, 17, 19, 22, 24, 27, 28, 29, 30, 31 i 35** przy drodze dojazdowej wewnętrznej 1.KDDw – ul.Krańcowa, znajdują się na terenie oznaczonym symbolem A1.3 MN/U – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,**
- **działki nr ew. 929, 930, 44/1, 44/2 i 43** przy drodze dojazdowej wewnętrznej 1.KDDw – ul.Krańcowa, znajdują się na terenie oznaczonym symbolem A1.4 MN/U – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,**
- **działka nr ew. 928** przy drodze dojazdowej wewnętrznej 1.KDDw – ul.Krańcowa i drodze dojazdowej wewnętrznej A1.6 KDw, znajduje się na terenie oznaczonym symbolem A1.4 MN/U – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,**
- **działki nr ew. 9, 39, 920 i 931** znajdują się w liniach rozgraniczających ul. Krańcowej – drogi dojazdowej wewnętrznej 1.KDDw,
- **działka nr ew. 41** znajduje się na terenie oznaczonym symbolem A1.6 KDw,
- **działki nr ew. 262, 263, 264, 265, 267, 269/1, 269/2, 270, 271/1, 271/2, 272 i 273** przy drodze głównej 1.KDG-Al. Krakowska (częściowo w jej liniach rozgraniczających) i drodze dojazdowej wewnętrznej B3.2 KDw, znajdują się na terenie oznaczonym symbolem B1.1 U/MW,
- **działki nr ew. 259/2, 261** przy drodze dojazdowej wewnętrznej B3.2 KDw, znajdują się na terenie oznaczonym symbolem B1.1 U/MW,
- **działki nr ew. 284, 286, 289, 292/1, 294 i 295** przy drodze dojazdowej wewnętrznej B3.2 KDw, znajdują się na terenie oznaczonym symbolem B3.1 MN/U,
- **działka nr ew. 300** przy drodze dojazdowej 15.KDD-ul. Sokolnickiego i drodze dojazdowej wewnętrznej B3.2 KDw, znajduje się na terenie oznaczonym symbolem B3.1 MN/U,
- **działki nr ew. 258** przy drodze lokalnej 4.KDL - ul. Młynarska i drodze dojazdowej wewnętrznej B3.2 KDw, znajduje się na terenie oznaczonym symbolem B1.1 U/MW,

- **działka nr ew. 281** przy drodze lokalnej **4.KDL** - ul. Młynarska i drodze dojazdowej wewnętrznej **B3.2 KDw**, znajduje się na terenie oznaczonym symbolem **B3.1 MN/U**,
- **działka nr ew. 301, 302** przy drodze dojazdowej **18.KDD** – ul. Mickiewicza i drodze dojazdowej wewnętrznej **B3.2 KDw**, znajduje się na terenie oznaczonym symbolem **B1.1 U/MW**,
- **działka nr ew. 307** znajduje się w liniach rozgraniczających drogi dojazdowej **18.KDD** – ul. Mickiewicza.
- **działki nr ew. 280, 288, 291/1, 291/2, 266, 268, 293, 299** znajdują się w liniach rozgraniczających drogi dojazdowej wewnętrznej **B3.2 KDw**.

(...)

ROZDZIAŁ 2. USTALENIA OGÓLNE W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI.

1 DEFINICJE POJĘĆ UJĘTYCH W PLANIE.

§ 5. 1) Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- a) Planie - należy przez to rozumieć Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, dla terenów położonych we wsi Raszyn po wschodniej stronie Al.Krakowskiej w Gminie Raszyn.
- b) Rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- c) Przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
- d) Terenie albo kwartale - należy przez to rozumieć obszary o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami.
- e) Działce, działce budowlanej - należy przez to rozumieć wydzieloną geodezyjnie część terenu zabudowaną lub przewidzianą do zabudowy.
- f) Wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar pionowy (w metrach) mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych i technicznych, do górnej najwyższej krawędzi dachu.
- g) Maksymalnej liczbie kondygnacji - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków; przy czym 0,5 kondygnacji należy rozumieć, jako użytkowe poddasze pod dachem spadzistym lub suterенę wyniesioną o 0,6-1,2 m ponad poziom terenu.
- h) Usługach, obiektach i urządzeniach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, obiekty i urządzenia, których funkcjonowanie nie jest uciążliwe dla środowiska i otoczenia w zakresie: hałasu, zanieczyszczenia powietrza, wód lub powierzchni ziemi, drgań, promieniowania lub nadmiernego ruchu ciężarowego, jak również usługi, obiekty i urządzenia, których uciążliwość mieści się w granicach lokalizacji, bez konieczności tworzenia stref ograniczonego użytkowania.

- i) Strefach potencjalnej uciążliwości - należy przez to rozumieć zasięg terenów, których zagospodarowanie powinno uwzględniać możliwość występowania uciążliwości związanych z hałasem, drganiami lub zanieczyszczeniem powietrza.
- j) Liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć obowiązujące linie, wyznaczone na rysunku planu, wydzielające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania, w tym linie wyznaczające: tereny budowlane, tereny zieleni, ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi, tereny infrastruktury technicznej.
- k) Terenach przeznaczonych na cele publiczne - należy przez to rozumieć ulice, place, przestrzenie komunikacji pieszej, ścieżki rowerowe); tereny zieleni ulicznej i zieleni o charakterze publicznym, parkowym; tereny lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, tereny usług oświaty, administracji tereny mieszkaniowe komunalne.
- l) Przestrzeniach publicznych - należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni dostępnych dla wszystkich użytkowników.
- m) Obowiązujących liniach zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie usytuowania zewnętrznej, najbliższej w stosunku do ulicy ściany budynku, bez uwzględniania werand, ganków, balkonów i loggii wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1 m, przy czym.
 - obowiązujące linie zabudowy nieciągłej należy traktować jako usytuowanie zabudowy z zachowaniem odstępów pomiędzy poszczególnymi budynkami (minimalne odległości pomiędzy budynkami muszą zachowywać wymagania zawarte w obowiązujących przepisach).
- n) Nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć, wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od ulic i innych obiektów przy czym werandy, ganki, balkony i loggie mogą wystawiać poza obrys budynku nie więcej niż 1 m.
- o) Obiektach lub budynkach tymczasowych - należy przez to rozumieć obiekty i budynki nie związane trwale z gruntem, za wyjątkiem budynków towarzyszących budowie i lokalizowanych na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy.
- p) Zachowaniu istniejącej zabudowy pod ochroną konserwatora zabytków - należy przez to rozumieć obowiązek zachowania istniejących trwałych budynków objętych ochroną konserwatora zabytków oraz dopuszczenie ich przekształceń pod warunkiem uzgodnienia z konserwatorem zabytków.
- q) Zaleceniach - należy przez to rozumieć zapisy planu mające charakter postulatu do rozważenia przy projektowaniu.
- r) Drodze (ulicy) - należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony liniami rozgraniczającymi przeznaczony na pas drogowy komunikacji kołowej, pieszej lub rowerowej, miejsca postoju pojazdów, urządzenia infrastruktury technicznej i zieleni publiczną.
- s) Drodze wewnętrznej - należy przez to rozumieć wydzielony pas terenu, który na zasadach określonych w przepisach szczególnych, pełni funkcję drogi wewnętrznej dla działek do niego przylegających.

2) Inne pojęcia wymienione w planie, nie ujęte w pkt.1, należy rozumieć zgodnie z treścią Prawa Budowlanego lub innych przepisów szczególnych; dotyczy to między innymi obiektów małej architektury, ogrodzeń, wymiarów oraz powierzchni.

3) W ustaleniach komunikacyjnych zastosowano pojęcia mające swoje określenie w przepisach szczególnych w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

(...)

2.2 PRZEZNACZENIE TERENU.

(...)

§ 9. Plan określa przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MN/U):

1) Dla terenów MN/U plan ustala zachowanie i rozwój:

a) funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zakresu: domów jednorodzinnych wolno stojących oraz bliźniaczych (przy czym na jednej działce można zrealizować tylko jeden segment budynku bliźniaczego), jako funkcji podstawowej;

b) funkcji usługowych - zabudowy i obiektów z zakresu:

- handlu detalicznego (za wyjątkiem stacji paliw), biur, administracji, rzemiosła, obsługi finansowej,
- kultury, rozrywki, turystyki, sportu, rekreacji, gastronomii, zdrowia, nauki, opieki społecznej i socjalnej, infrastruktury technicznej,

jako funkcji podstawowej.

2) Na terenach MN/U plan zakazuje lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, domów jednorodzinnych szeregowych, domów jednorodzinnych atrialnych, funkcji usługowych innych niż określone w pkt. 1, usług uciążliwych oraz obiektów i urządzeń uciążliwych, których uciążliwość wykracza poza granice lokalizacji.

3) Dla terenów MN/U plan zakazuje lokalizowania hurtowni oraz obiektów magazynowych, składowych, drobnej produkcji.

4) Dla terenów MN/U plan ustala dopuszczalne minimalne wielkości działek budowlanych – 500 m²:

5) Dla terenów MN/U plan ustala minimalną długość najkrótszego boku działki budowlanej na 20 metrów:

6) Plan zakazuje zabudowy na działkach mniejszych niż określone w planie.

7) Plan dopuszcza lokalizację zabudowy na działkach, które zostały wydzielone przed wejściem w życie Planu, o ile posiadały dotychczas status działek budowlanych.

8) Dla terenów MN/U plan zakazuje wtórnego podziału istniejących działek, jeżeli w wyniku takiego podziału ich wielkości będą mniejsze niż określone w planie minimalne wielkości działek budowlanych.

9) Dla terenów MN/U plan zakazuje lokalizowania więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce oraz zakazuje adaptowania budynków gospodarczych, garażowych lub usługowych na cele mieszkalne.

10) Ustalenia zawarte w pkt. 9 nie dotyczą przypadków, gdy powierzchnia działki umożliwia jej reparcelację z zachowaniem normatywów określonych w ustaleniach szczegółowych dla tego terenu.

11) Dla terenów MN/U plan dopuszcza realizację budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej za zgodą właściciela sąsiedniej posesji

12) Dla terenów MN/U plan ustala maksymalną długość elewacji budynku na 30 m.

13) Dla terenów MN/U plan ustala maksymalną powierzchnię zabudowy poszczególnych budynków na 600 m².

16) W zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny MN/U do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową

§ 10. Plan określa przeznaczenie terenów usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (U/MW):

1) Na terenach U/MW plan ustala zachowanie i rozwój funkcji usługowych z zakresu:

- handlu detalicznego (za wyjątkiem stacji paliw), biur, administracji, rzemiosła, obsługi finansowej,
- kultury, rozrywki, turystyki, gastronomii, nauki, opieki społecznej i socjalnej, infrastruktury technicznej,

jako funkcji podstawowej.

2) Na terenach U/MW plan dopuszcza zachowanie i rozwój funkcji mieszkalnictwa wielorodzinnego, jako funkcji uzupełniających w stosunku do funkcji podstawowej, przy czym lokale mieszkalne nie mogą być lokalizowane od strony ulicy klasy głównej (al.Krakowska),.

3) Na terenach U/MW plan dopuszcza zachowanie i rozbudowę istniejących domów jednorodzinnych.

4) Na terenach U/MW plan zakazuje lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, funkcji usługowych innych niż określone w pkt. 1 (w szczególności nowych chronionych obiektów służby zdrowia i oświaty), usług uciążliwych oraz obiektów i urządzeń uciążliwych, których uciążliwość wykracza poza granice lokalizacji.

5) Dla terenów U/MW plan zakazuje lokalizowania hurtowni oraz obiektów magazynowych, składowych, drobnej produkcji.

(...)

§ 18. Plan określa przeznaczenie terenów wewnętrznej obsługi komunikacyjnej kwartałów (KDw):

1) Na terenach KDw plan ustala zachowanie i rozwój funkcji dojeżdż lub dojazdów obsługujących zabudowę wewnątrz kwartałów.

2) Na terenach KDw plan ustala: urządzenie dojazdów i dojeżdż do działek i budynków, zachowanie rezerwy terenu dla potrzeb realizacji sieci rozbiórczych uzbrojenia podziemnego i przyłączy do budynków.

3) Na terenach KDw plan dopuszcza: urządzenie terenu m.in. poprzez: wprowadzenie elementów małej architektury, wyznaczenie miejsc parkingowych (wyłącznie na odcinkach ulic o szerokości min.10m), zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni.

4) Dla terenów KDw plan zakazuje lokalizowania zabudowy, za wyjątkiem elementów małej architektury.

5) Dla terenów KDw - dróg wewnętrznych (dojazdów publicznych i prywatnych) plan zaleca szerokość nie mniejszą niż 8m.

6) Plan dopuszcza dla istniejących dróg wewnętrznych minimalną szerokość 5m.

§ 19. Plan określa przeznaczenie (...) i terenów komunikacji drogowej (KD):

1) Dla terenów (...) KD plan ustala zachowanie i rozwój funkcji komunikacji kołowej, komunikacji zbiorowej (autobusowej) oraz komunikacji pieszej i rowerowej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi i szczegółowymi.

2) Dla terenów (...) KD plan dopuszcza: lokalizację miejsc parkingowych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, lokalizację, remonty i modernizacje sieci uzbrojenia inżynierskiego oraz urządzeń komunikacyjnych, lokalizację elementów małej architektury, takich jak: latarnie, słupki, ławki, budki telefoniczne, kosze na śmiecie, słupki, pacholki, pojemniki z zielenią itp. oraz drobnych obiektów usługowych, z uwzględnieniem ustaleń par.26.

3) Dla terenów (...) KD plan ustala zachowanie i uzupełnienie istniejących szpalerów drzew i zieleni przyulicznej, nie kolidującej z urządzeniami komunikacyjnymi.

4) Dla terenów (...) KD plan zakazuje lokalizowania zabudowy, za wyjątkiem elementów małej architektury

(...)

2.3 INNE USTALENIA.

§ 23. Plan wyznacza zasięg terenów przeznaczonych na cele publiczne:

1) Tereny dróg:

– (...)

– (...) Dojazdowych (...) KDD

– Dojazdowych wewnętrznych o obniżonych parametrach technicznych zarządzane przez gminę (KDw);

(...)

§ 24. Plan określa zasady lokalizowania budynków na działkach

1) Plan ustala lokalizację lub rozbudowę budynku na działce zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy obowiązującej lub nieprzekraczalnej.

2) Dla działek, na których plan nie wyznacza linii zabudowy budynku należy lokalizować oraz rozbudowywać zgodnie z obowiązującymi przepisami (obecnie Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz Ustawa o drogach publicznych), przy czym odległość linii zabudowy od (...) terenów ulic (KD) oraz terenów wewnętrznej obsługi komunikacyjnej kwartałów (KDw) powinna wynosić nie mniej niż 5 m..

§ 25. Plan określa zasady lokalizowania ogrodzeń:

- 1) Plan zakazuje lokalizacji ogrodzeń na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszych, ustalenie nie dotyczy elementów małej architektury takich jak pachołki, słupki, pojemniki z zielenią;
- 2) Plan ustala realizację ogrodzeń wydzielających działki budowlane, przy czym ogrodzenia od strony ulic i ciągów pieszych powinny spełniać następujące warunki:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8m od poziomu powierzchni terenu;
 - b) ogrodzenie należy lokalizować w linii rozgraniczającej ulicy, działki, przy dopuszczalnym wycofaniu ogrodzenia w głąb działki nie więcej niż 2m oraz w odległości nie mniejszej niż 0,5m od gazociągu średniego ciśnienia, w przypadku gazociągów wysokiego ciśnienia uzgadniać z właścicielem gazociągu;
 - c) ogrodzenie powinno być ażurowe co najmniej powyżej 0,6m od poziomu terenu;
 - d) należy dokonać narożnego ścięcia ogrodzenia w celu zapewnienia wolnego od przeszkód pola widoczności, zgodnie z obowiązującymi przepisami (obecnie Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie)

§ 26. Plan określa zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:

1) Plan zakazuje umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:

- w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie;
- (...)
- na obiektach tworzonych dla ozdoby placów i ulic (fontanny, rzeźby, latarnie o kształtach historycznych itp.);
- na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej, takich jak: wygradzenia i barieryki zabezpieczające, elektroenergetyczne i telekomunikacyjne szafki kontrolne, słupy trakcji elektrycznych, stacje transformatorowe, czerpnie i wyrzutnie powietrza urządzeń wentylacyjnych;
- w sposób powodujący utrudnienia w komunikacji pieszej i kołowej.
- w sposób powodujący uniemożliwianie odczytania kompozycji przestrzennej układów urbanistycznych (placze, aleje, ciągi uliczne) i widoków na obiekty zabytkowe, poprzez przesłonięcie powiązań widokowych

2) Plan zakazuje umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni publicznych (wiaty przystankowe, kioski, latarnie) w sposób utrudniający korzystanie z nich lub zakłócanie ich użytkowania.

3) Plan określa zasady rozmieszczania szyldów i tabliczek informacyjne firm i instytucji, w tym tzw. „semafory”:

- a) Plan ustala rozmieszczania szyldów i tabliczek informacyjnych przy wejściach do budynku
- b) Plan zakazuje rozmieszczania szyldów i tabliczek informacyjnych w sposób zakłócający kompozycję architektoniczną elewacji

- c) Plan ustala rozmieszczania szyldów i tabliczek informacyjnych w obrębie parteru budynku jeżeli lokal znajduje się w parterze budynku.
- 4) Plan zakazuje rozmieszczania szyldów i reklam na budynkach w odległości mniejszej niż 1,2 m od krawędzi tabliczek adresowych umieszczanych na poszczególnych budynkach.
- 5) Plan zakazuje sytuowania wolno stojących reklam i znaków informacyjno-plastycznych na poboczach ulic w sposób niezgodny z przepisami prawa budowlanego oraz przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa ruchu drogowego (skrajna linia krawędzi nośnika reklamowego i planszy reklamowej powinna być oddalona od krawędzi jezdni min. 2,5 m).
- 6) Plan określa zasady rozmieszczania reklam na wolno stojących nośnikach reklamowych:
- a) Plan zakazuje umieszczania na jednym wolno stojącym nośniku reklamowym więcej niż jednej planszy reklamowej (jednostronna lub dwustronna),
 - b) Maksymalna wysokość wolno stojącego nośnika reklamy (łącznie z planszą reklamową) nie może przekraczać wysokości 4 m, liczonej od istniejącego terenu.
 - c) Maksymalna powierzchnia reklamy umieszczanej na wolnostojącym nośniku nie może przekraczać
 - powierzchni 3 m². dla terenu położonego w liniach rozgraniczających al. Krakowskiej 1KDG,
 - powierzchni 10 m² dla pozostałych terenów objętych planem,
 - d) Plan zakazuje umieszczania reklam na wolno stojącym nośniku reklamowym w sposób przesłaniający obiekty budowlane, bez uzgodnienia z właścicielem przesłanianego obiektu,
- 7) Tymczasowe ogrodzenia placów budowy mogą być wykorzystywane do celów reklamowych bez ograniczeń, na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy.
- 8) Maksymalna powierzchnia reklamy wolnostojącej nie związanej trwale z gruntem nie może przekroczyć 3m².
- 9) Inne szczegółowe ustalenia dotyczące rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych uchwalane przez Radę Gminy nie stanowią zmiany planu.

§ 27. (...)

§ 28. Zakazuje się podnoszenia poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na teren działek sąsiednich.

(...)

ROZDZIAŁ 4. USTALENIA OGÓLNE W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA.

4.1 KSZTAŁTOWANIE ZIELENI.

§ 31. (...)

§ 32. (...)

§ 33. Plan zaleca zachowanie oraz rozwój zieleni ogrodowej i przydomowej na terenie działek zabudowy mieszkaniowej oraz zachowanie i rozwój drzewostanu i roślinności niskiej na terenach usług sportu i rekreacji, kultury i kultu religijnego, oświaty i zdrowia.

§ 34. Plan ustala procent powierzchni biologicznie czynnej dla terenów zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 35. 1) Plan ustala realizację szpalerów drzew na terenie porządkowanych, urządzanych i projektowanych ulic i placów, zgodnie z rysunkiem planu.

2) Plan ustala zachowanie i uzupełnienie szpalerów drzew na terenie istniejących ulic.

3) Plan wprowadza nakaz zachowania istniejącej wartościowej zieleni w wyznaczonych obszarach, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

(...)

4.3 ZAKRES OCHRONY PRZED POTENCJALNYMI UCIAŻLIWOŚCIAMI.

§ 38. Plan ustala zasady ochrony przed uciążliwościami komunikacyjnymi dróg:

1) Plan wyznacza zasięg stref potencjalnych uciążliwości:

a) Dróg komunikacji kołowej – Al.Krakowskiej w odległości do 80 m od linii rozgraniczającej drogi;

2) Dla zabudowy projektowanej w zasięgu strefy potencjalnej uciążliwości plan ustala nakaz stosowania rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwość akustyczną, m. in. przegród wewnętrznych i zewnętrznych, a także elementy budowlane o podwyższonej izolacyjności.

3) Dla zabudowy projektowanej w zasięgu strefy potencjalnej uciążliwości plan ustala zakaz lokalizowania nowych chronionych obiektów służby zdrowia i oświaty

4) Plan zaleca wprowadzanie zieleni izolacyjnej na terenie działek lub wprowadzanie funkcji usługowych od strony drogi.

§ 39. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizowania inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych jako wymagające sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.

ROZDZIAŁ 5. USTALENIA OGÓLNE W ZAKRESIE KOMUNIKACJI.

5.1 KOMUNIKACJA KOŁOWA.

§ 40. Plan wyznacza linie rozgraniczające terenów przewidzianych pod komunikację (kołową i pieszą) oraz określa klasyfikację funkcjonalną układu drogowego, przebieg ulic i zasady obsługi komunikacyjnej działek, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 41. 1) Plan ustala układ komunikacji kołowej obsługującej teren objęty opracowaniem.

2) W skład układu komunikacji kołowej wchodzi ulice: główne, lokalne i dojazdowe oraz place, wyszczególnione w ustaleniach szczegółowych planu dla terenów dróg i placów (Rozdział 15).

3) (...)

4) (...)

5) (...)

5.2 KOMUNIKACJA PIESZA I ROWEROWA.

§ 42. 1) Plan ustala podstawowy układ komunikacji pieszej, obejmujący:

- chodniki wydzielone w liniach rozgraniczających wszystkich ulic (...) w obszarze objętym planem;
- (...)
- (...)
- (...)

2) Plan wyklucza lokalizowanie zabudowy stałej o funkcjach usług i handlu oraz obiektów i zabudowy tymczasowej na chodnikach i skwerach położonych w liniach rozgraniczających ulic i placów.

§ 43. W zakresie komunikacji rowerowej plan ustala:

- 1) Obowiązek wprowadzania wydzielonych ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic określonych w ustaleniach szczegółowych planu dla terenów dróg i placów (Rozdział 15).
- 2) Dopuszczenie ruchu rowerowego w ramach jezdni lub wydzielonych ścieżek rowerowych dla pozostałych ulic nie wyszczególnionych w pkt.1.
- 3) (...).
- 4) Wydzielenie w ramach ogólnodostępnych parkingów samochodowych miejsc postojowych (stojaków) dla rowerów.

(...)

5.4 PARKINGI I WSKAŹNIKI PARKINGOWE.

§ 45. Plan ustala realizację miejsc parkingowych na terenie lokalizacji inwestycji w ilości wynikającej z następujących wskaźników parkingowych:

- 1) dla funkcji usługowej - 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynków oraz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 wolnostojący budynek usługowy
- 2) dla hoteli, moteli, pensjonatów - 30 miejsc parkingowych na 100 łózek;
- 3) dla funkcji mieszkaniowych jednorodzinnych:
 - 1 miejsce parkingowe (zalecana realizacja 2-go miejsca parkingowego) na jedno mieszkanie dla domów istniejących,
 - 2 miejsca parkingowe na 1 dom projektowany.
- 4) Dla funkcji mieszkaniowych wielorodzinnych – 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie dla budynków wielorodzinnych istniejących oraz 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkańca dla budynków wielorodzinnych projektowanych

ROZDZIAŁ 6. USTALENIA OGÓLNE W ZAKRESIE UZBROJENIA TERENU.

6.1 LOKALIZACJA SIECI UZBROJENIA.

§ 46. W zakresie urządzeń inżynierskich w obszarze objętym opracowaniem:

- 1) Plan ustala utrzymanie rezerwy terenu w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszych dla istniejących i realizowanych sieci uzbrojenia podziemnego i napowietrznego.

2) Plan dopuszcza lokalizowanie urządzeń inżynierskich poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających ulic, na terenach działek położonych przy ulicach wewnętrznych, pod warunkiem uzgodnienia z właściwym podmiotem eksploatującym.

3) (...)

4) (...)

5) (...)

6) Plan dopuszcza prowadzenie sieci uzbrojenia przez tereny zieleni, pod warunkiem minimalizacji prac ziemnych związanych z naruszeniem istniejącej roślinności.

7) Plan zaleca zachowanie istniejących sieci uzbrojenia, dopuszcza ich remont, modernizację oraz przełożenie (w uzasadnionych przypadkach).

6.2 SIECI WODOCIĄGOWE

§ 47. Plan określa zasady zaopatrzenia w wodę:

1) Plan ustala zaopatrzenie w wodę obszaru objętego planem z istniejącego wodociągu „Raszyn”.

2) Plan dopuszcza połączenie eksploatacyjne obszaru objętego planem z istniejącym wodociągiem WUC „Warszawa” przy czym przewody wodociągowe mogą być poprowadzone wyłącznie bezpośrednio z terenu M.St. Warszawa .

§ 48. 1) Plan ustala zachowanie i eksploatację istniejących sieci wodociągowych wodociągu „Raszyn”.

2) Plan ustala rozbudowę sieci wodociągu „Raszyn” dla potrzeb obsługi istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

6.3 SIECI KANALIZACYJNE

§ 49. Plan określa zasady odprowadzania ścieków i wód opadowych:

1) Plan ustala odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenu objętego planem do istniejącej i projektowanej realizowanej sieci kanalizacyjnej podłączonej poprzez kolektory i centralną przepompownię ścieków z rozbudowywaną oczyszczalnią ścieków „Falenty”.

2) Plan ustala zasadę ograniczonego odwodnienia powierzchniowego podstawowego układu komunikacyjnego, z odprowadzeniem mechanicznie podczyszczonych wód deszczowych do rzeki Raszynki.

3) Plan zaleca realizację zbiorników retencyjnych (stawów, rowów, oczek wodnych, itp.) w szczególności na terenach Zieleni Parkowej, a także na terenach zabudowy mieszkaniowej

4) Plan zaleca na terenach dróg realizację krytych rowów odwadniających i urządzeń do podczyszczania wód deszczowych

§ 50. 1) Plan ustala realizację sieci kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających ulic.

2) Plan ustala zasadę budowy kanalizacji sanitarnej w układzie grawitacyjno pompowym maksymalnie wypłyconej dla ochrony istniejących stosunków gruntowo-wodnych.

3) Plan nie wyznacza lokalizacji nowych pompowni ścieków.

- 4) Plan zakazuje odprowadzania ścieków powstających w obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu.
- 5) Plan zakazuje stosowania indywidualnych zbiorników (szamb), za wyjątkiem przypadków określonych w pkt.6.
- 6) Dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej plan dopuszcza odprowadzenie ścieków do indywidualnych zbiorników szczelnych (szamb), do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej sanitarnej, z obowiązkiem przyłączenia po doprowadzeniu kanalizacji. Tymczasowe szamba (do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej) należy lokalizować zgodnie z warunkami zawartymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Do zbiorników na nieczystości ciekłe należy zapewnić możliwość dojazdu samochodów asenizacyjnych.
- 7) Plan zakazuje stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach mniejszych niż 2000 m².

6.4 OGRZEWANIE

§ 51. Plan określa zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) Plan ustala zaopatrzenie w ciepło w oparciu o źródła lokalne, przy czym rozwiązania lokalne stosuje się do pojedynczych obiektów, grupy budynków lub osiedli.
- 2) Plan dopuszcza wykorzystanie do celów grzewczych gazu, paliw płynnych (olej lekki) i energii elektrycznej.
- 3) Ze względu na ograniczenia zanieczyszczania powietrza plan wyklucza stosowanie nowych lokalnych kotłowni i pieców grzewczych opalanych paliwem stałym.

6.5 SIECI GAZOWE

§ 52. Plan określa zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) Plan ustala zasadę gazyfikacji obszaru objętego planem gazem średnioprężnym z istniejących stacji redukcyjno - pomiarowych I stopnia „Sękocin” i „Reguły”.
- 2) Plan ustala zaopatrzenie w gaz przewodowy dla odbiorców komunalnych na cele bytowo-gospodarcze oraz na cele grzewcze.

§ 53. 1) Plan ustala zachowanie istniejących rozdzielczych sieci gazowych.

- 2) Plan ustala rezerwy terenu dla realizacji sieci gazowych i przyłączy na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (obecnie art.7 ust.4 Ustawy „Prawa Energetycznego” z dnia 10 kwietnia 1997 (Dz.U. nr 54 poz.348)).
- 3) Plan zaleca przebudowę istniejącego gazociągu rozdzielczego d40-50mm w ul. Sportowej na gazociąg większej średnicy (np.d125mm) w celu połączenia istniejącego gazociągu d300mm w Al. Krakowskiej z istniejącym gazociągiem d100mm w ul. Baletowej.
- 4) Gazyfikacja nowej zabudowy jest możliwa o ile spełnione będą warunki techniczno-ekonomiczne i zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą gazu, a klientem

§ 54. Plan określa szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji realizowanych w sąsiedztwie sieci gazowych:

- 1) Plan ustala lokalizację parkanów i ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 0,5m od gazociągu średniego ciśnienia.
- 2) W linii parkanów należy umiejscawiać szafki gazowe otwierane na zewnątrz od strony ulicy.
- 3) Wokół gazociągów należy przyjmować strefy ochronne zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (obecnie Rozporządzeniem MPiH (Dz.U. Nr 139 z grudnia 1995) dla gazociągów zbudowanych przed 11 grudnia 2001r. i Rozporządzeniem Ministra Gospodarki (Dz.U. Nr 97 z września 2001) dla gazociągów zbudowanych po 11 grudnia 2001r).

6.6 SIECI ELEKTROENERGETYCZNE

§ 55. Plan określa zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Plan ustala zasilanie terenu objętego planem z napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15kV wyprowadzonej z istniejących stacji 110/15 kV: RPZ „Sękocin” i RPZ „Wypędy” oraz projektowanej RPZ „Wypędy” i RPZ „Opacz”.
- 2) Plan ustala podniesienie standardu obsługi ludności i zwiększeniem niezawodności zasilania, poprzez modernizację i rozbudowę urządzeń średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nn) oraz lokalizację nowych stacji transformatorowych przy realizacji nowych inwestycji zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 3) Plan ustala możliwość wykonanie zasilania w energię elektryczną zarówno liniami napowietrznymi jak i kablowymi
- 4) W rejonach obsługiwanych przez linie napowietrzne SN należy lokalizować stacje transformatorowe słupowe, natomiast stacje wewnętrzne, tylko w przypadku dużych mocy i braku napowietrznych linii SN.

§ 56. 1) Plan ustala zachowanie istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych.

- 2) Plan ustala rezerwy terenu dla realizacji sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (obecnie art.7 ust.4 Ustawy „Prawa Energetycznego” z dnia 10 kwietnia 1997 (Dz.U. nr 54 poz.348)).
- 3) Plan zaleca lokalizację projektowanych stacji transformatorowych w liniach rozgraniczających ulic.

6.7 SIECI TELEKOMUNIKACYJNE

§ 57. Plan określa zasady obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) Plan ustala obsługę telekomunikacyjną obszaru objętego planem przez centralę automatyczną CA "Raszyn" TP S.A. lub innych operatorów telefonii przewodowej oraz przez radiowe sieci telekomunikacyjne.
- 2) Plan zaleca docelową realizację kablowych sieci telekomunikacyjnych i przebudowę istniejących sieci napowietrznych na kablowe.

6.8 USUWANIE ODPADÓW

§ 58. 1) W zakresie gospodarki odpadami stałymi i ciekłymi plan ustala powszechną obsługę w zakresie wywożenia odpadów realizowaną przez wyspecjalizowane firmy.

2) Plan zaleca docelową segregację odpadów na terenie każdej działki.

3) Zasady utrzymania porządku i czystości oraz program gospodarki odpadami na terenie gminy Raszyn regulują obowiązujące przepisy gminne.

DZIAŁ II.

ROZDZIAŁ 7. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW I DZIAŁEK POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI RASZYN (POMIĘDZY AL.KRAKOWSKĄ, UL.NA SKRAJU, GRANICĄ Z RYBIEM, UL.MŁYNARSKĄ) - OBSZAR A.

7.1 USTALENIA DLA OBSZARU A1.

§ 59. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze A1:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	2	3	4
1.	(...)		
2.	A1.2 MN/U, A1.3 MN/U, A1.4 MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, zgodnie z par. 9.	- Minimalna wielkość działki -- 500 m ² . - podział terenu na działki budowlane, zgodnie z par. 9; GABARYTY ZABUDOWY: - Maksymalna wysokość zabudowy - 11 m; - Maksymalna liczba kondygnacji - 2,5; - Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 50%; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 40%; INNE USTALENIA: - Tereny w zasięgu strefy uciążliwości związanej z Al.Krakowską, zgodnie z par.38;
3.	(...), A1.6 KDw, (...),	Tereny wewnętrznej obsługi komunikacyjnej kwartałów, zgodnie z par.18	- zakaz realizacji zabudowy

(...)

ROZDZIAŁ 8. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW I DZIAŁEK POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI RASZYN (POMIĘDZY AL.KRAKOWSKĄ, UL.MŁYNARSKĄ, UL.PONIATOWSKIEGO, UL.SZKOLNĄ) - OBSZAR B.

8.1 USTALENIA DLA OBSZARU B1.

§ 60. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze **B1**:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	2	3	4
1.	B1.1 U/MW	teren usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z par.10.	<p>GABARYTY ZABUDOWY:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maksymalna wysokość zabudowy - 16 m; - Minimalna wysokość zabudowy - 8 m; - Maksymalna liczba kondygnacji - 4; - Minimalna liczba kondygnacji - 2; - Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 50%; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 30%; - od strony Al.Krakowskiej dachy spadziste o symetrycznych połaciach i ich kącie nachylenia - od 15 do 35 stopni; - plan dopuszcza możliwość realizacji na terenie B1.1U/MW ulic dojazdowych z zatokami parkingowymi (w pasie terenów pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy) - Obowiązek przebudowy kolizyjnego odcinka wodociągu rozdzielczego na koszt inwestora; <p>INNE USTALENIA:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tereny w zasięgu strefy uciążliwości związanej z Al.Krakowska, zgodnie z par.38;

(...)

8.3 USTALENIA DLA OBSZARU **B3**.

§ 61. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze **B3**:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	2	3	4
1.	B3.1 MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, zgodnie z par. 9.	<ul style="list-style-type: none"> - Minimalna wielkość działki – 500 m². - podział terenu na działki budowlane, zgodnie z par. 9; <p>GABARYTY ZABUDOWY:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maksymalna wysokość zabudowy - 11 m; - Maksymalna liczba kondygnacji - 2,5; - Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 50%; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 40%; <p>INNE USTALENIA:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tereny w zasięgu strefy uciążliwości związanej z Al. Krakowska, zgodnie z par.38;
2.	B3.2 KDw	Tereny wewnętrznej obsługi komunikacyjnej kwartałów, zgodnie z par.18	<ul style="list-style-type: none"> - zakaz realizacji zabudowy - obsługa zapleczy kwartałów B3.1MN/U oraz B1.1U/MW

(...)

ROZDZIAŁ 15. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW DRÓG I PLACÓW.

§100 Plan wprowadza następujące ustalenia dla terenów komunikacji drogowej:

Pkt.	SYMBOL	NAZWA OBIEKTU	FUNKCJA	SZEROKOŚĆ w liniach rozgr.	Zalecana szerokość jezdni	ustalenia
1	2	3	4	5	6	7
1.	1.KDG	al.Krakowska	Główna	zgodnie z par.103	2 x 2-3 pasy ruchu	- ustalenia dla poszczególnych odcinków ulicy zgodnie z par. 103
	(...)					
4.	4.KDL	ul. Młynarska	Lokalna	20,0 / 22,0	6,0 m	- Szpalery drzew - (...)
	(...)					
18.	18.KDD	ul. Mickiewicza	Dojazdowa	8,0m	5,5 m	
	(...)					

(...)

§103 1) Plan ustala podział terenu Al.Krakowska (1 KDG) na sześć odcinków i wprowadza następujące ustalenia dla tych odcinków:

ODCINEK	Szerokość od osi ulicy do wschodniej linii rozgraniczającej	Zalecana szerokość jezdni wschodniej	USTALENIA DLA PRZEKROJU ULICY (od osi ulicy do wschodniej linii rozgraniczającej)
1	2	3	4
(...)			
odcinek IV (od ul.Szkolnej do ul.Młynarskiej)	min. 14,0m.	2 pasy ruchu	- szpaler drzew - urządzone plac miejski przy ul.Szkolnej - drobne obiekty usługowe, zgodnie z par.26 - elementy małej architektury - ścieżka rowerowa - komunikacja autobusowa - plan dopuszcza możliwość realizacji na terenie B1.1U/MW ulic dojazdowych z zatokami parkingowymi (w pasie terenów pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy)

(...)