

# RADA GMINY RASZYN

05-090 RASZYN, ul. Szkolna 2a  
pow. pruszkowski, woj. mazowieckie  
tel. (022) 720 04 70, 720 25 95

1

Uchwała nr 109 /XXIII / 00  
Rady Gminy Raszyn  
z dnia 30 marca 2000 r.

w sprawie zmiany Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dziennik Ustaw z 1996 r. Nr 13, poz. 74 z późniejszymi zmianami), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dziennik Ustaw z 1999 r. Nr 15, poz. 139) w związku z Uchwałą Nr 174 / XXXV /97 Rady Gminy Raszyn z dnia 21 maja 1997 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn Rada Gminy Raszyn uchwala, co następuje:

## Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu.

### § 1.

1. Uchwala się zmianę Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn zwaną dalej w treści uchwały planem, obszaru położonego we wsi Laszczki, którego granice wyznaczają:

- od północy – granica wsi Laszczki wzdłuż północnej granicy działki numer ewidencyjny 80/2,
- od wschodu – zachodnia granica działki numer ewidencyjny 84,
- od południa – południowa granica wsi Laszczki i północna granica wsi Sękocin Nowy,
- od zachodu - granica przebiega wzdłuż linii oddalonej 50.0m od wschodniej granicy drogi, działki numer ewidencyjny 79.

### § 2.

1. Celem regulacji zawartych w niniejszej uchwale jest:

- 1) określenie zasad i warunków niezbędnych do zachowania i ochrony pomnika przyrody Źródlika Laszczki,
- 2) umożliwienie rozwoju funkcji mieszkaniowej z zachowaniem uwarunkowań ochrony środowiska,
- 3) ochrona lokalnych interesów publicznych w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej.

### § 3.

Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

### § 4.

Granice planu są wyznaczone na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik do uchwały.

### § 5.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.
2. W stosunku do terenów w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu ale poza jego granicami obowiązywania plan formułuje zalecenia.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica obowiązywania ustaleń planu,
  - 2) linie rozgraniczające tereny - ustalone,
  - 3) linie rozgraniczające ulic,
  - 4) linie zabudowy obowiązujące lub nieprzekraczalne,
  - 5) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - 6) zwymiarowane odległości urządzeń i obiektów,

1 9K

- 7) funkcje terenów przy użyciu oznaczeń literowych,  
8) oznaczenia miejsc sytuowania obiektów infrastruktury technicznej.  
4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 3 mają charakter informacyjny lub postulatyczny.

## § 6.

1. Ileż w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały stanowiącej przepis gminny, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Raszyn, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 5) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Normy Polskie oraz ograniczenia w dysponowaniu nieruchomością wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art.104 KPA),
- 6) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu granicą obowiązywania ustaleń planu,
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi i oznaczoną specjalnym symbolem literowym,
- 8) **działce** – należy przez to rozumieć, wydzieloną część terenu lub nieruchomości, przeznaczoną w wyniku ustaleń planu pod zabudowę lub pod zainwestowanie (istniejące granice nieruchomości są wniesione na rysunku planu orientacyjnie i wymagają wyznaczenia geodezyjnego),
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które obejmuje nie mniej niż 60 % terenów zainwestowania lub zagospodarowania działki,
- 10) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć inne przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub je wzbogaca,
- 11) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które po spełnieniu określonych warunków może być dopuszczone,
- 12) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki na gruncie rodzimym, możliwą do wykorzystania pod zagospodarowanie zielenią, niezabudowaną, nieutwardzoną, nie pokrytą nieprzepuszczalnymi nawierzchniami dojazdów i dojeżdżających, pokrytą trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo, trawiaste powierzchnie urządzeń sportowych lub powierzchnie wody otwartej,
- 13) **ustalonej linii rozgraniczającej tereny** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną wzdłuż granic działek,
- 14) **linii rozgraniczającej ulic** – należy przez to rozumieć granice terenów przeznaczonych pod komunikację, urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleni, których przebieg może być korygowany w procesie ustalania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub przy opracowaniu danych technicznych,
- 15) **linii zabudowy nieprzekraczalnej lub obowiązującej** – należy przez to rozumieć minimalną granicę sytuowania obiektów kubaturowych (zewnątrzniej ściany budynków) w stosunku do linii rozgraniczających ulic, granic działki lub innych obiektów,
- 16) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny pionowy wymiar budynku mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, które nie jest wyłącznie wejściem do pomieszczeń technicznych i gospodarczych, do najwyższej

krawędzi dachu(kalenica),

**17) zachowaniu istniejącej zabudowy**-należy przez to rozumieć obowiązek pozostawienia na stałe trwałych budynków (mury zewnętrzne, konstrukcja )zgodnie z dyspozycjami właściciela, władającego budynkiem, nie stanowiących samowoli budowlanej w myśl przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane,

**18) obiektach tymczasowych lub prowizorycznych**-należy przez to rozumieć obiekty i budynki towarzyszące budowie lokalizowane na czas nie dłuższy niż czas budowy,

**19)zaleceniach**-należy przez to rozumieć ustalenia planu mające charakter postulatu do ewentualnego spełnienia przez inwestora.

§ 7.

Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1.Przeznaczenia terenu oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania,
- 2.Warunków zabudowy i zagospodarowania terenów w tym:
  - 1) standardów kształtowania zabudowy i urządzania terenów,
  - 2) gabarytów obiektów,
  - 3) linii zabudowy,
  - 4) wskaźników intensywności zabudowy,
  - 5) warunków ochrony środowiska przyrodniczego,
  - 6) zasad podziałów i parcelacji,
  - 7) zasad obsługi w zakresie komunikacji,
  - 8) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

**Rozdział 2**

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

**I Przeznaczenie terenów**

§ 8.

Ustala się, że funkcjami wiodącymi w obszarze planu są funkcje ochronne pomnika przyrody Źródłiska Laszczki i funkcje mieszkaniowe.

§ 9.

W granicach obowiązywania ustaleń planu wyznacza się:

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej w Obszarze Chronionego Krajobrazu, oznaczone na rysunku planu literami - OM,
2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu literą- M,
3. Tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu literą – K przeznaczone pod istniejące ulice, poszerzenie istniejących ulic oraz nowe ulice z zachowaniem następującej klasyfikacji funkcjonalnej:
  - KUL- ulice lokalne,
  - KUd – ulice dojazdowe.

**II. Obiekty, obszary prawnie chronione**

§ 10.

W granicach obowiązywania ustaleń planu występują:

1. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu w zasięgu którego obowiązuje Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. (Dz. Urzędowy Województwa Warszawskiego Nr 43) a w szczególności :
  - 1) zakaz lokalizacji nowych budynków w odległości mniejszej niż 50.0m od granicy pomnika przyrody Źródłiska Laszczki,
  - 2) przeznaczenie w/w terenu w całości na potrzeby pasa roślinności izolacyjnej,
  - 3) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych mogących pogorszyć warunki siedliskowe

*Handwritten signature*

źródeł a w szczególności zakaz działań, które mogłyby przyczynić się do obniżenia zwierciadła wód gruntowych,

- 4) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu.
2. Obszar zasilania źródłiska Laszczki, dla którego plan ustala:
- 1) zakaz dokonywania zmian mogących przyczynić się do obniżenia zwierciadła wód gruntowych,
  - 2) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu,
  - 3) zakaz ogrzewania obiektów przy pomocy pieców opalanych paliwem stałym.

### Rozdział 3

Ustalenia dla poszczególnych terenów

#### **I. Tereny zabudowy mieszkaniowej w Obszarze Chronionego Krajobrazu.**

##### § 11.

W granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem OM:

1. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zieleń izolacyjna i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające – adaptowana nieuciążliwa funkcja usługowa w istniejącym obiekcie, zabudowa gospodarcza, garaże- związane z funkcją mieszkaniową, obiekty infrastruktury technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.

2. Plan dopuszcza przebudowę, remonty, rozbudowy istniejących w Obszarze Chronionego Krajobrazu budynków mieszkalnych i gospodarczo usługowych w obrysie istniejącej powierzchni zabudowy.

3. Plan zakazuje:

- 1) lokowania funkcji usługowych, uciążliwych dla środowiska i mogących pogorszyć stan środowiska określonych przepisami szczególnymi,
- 2) lokalizacji obiektów tymczasowych o których mowa w § 6. ust.1, pkt. 18.

##### § 12.

1. W granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem OM plan ustala następujące warunki zabudowy i przyjmuje następujące zasady zagospodarowania:

- 1) na wydzielonej działce pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (dla nowych wydzielanych działek) o minimalnej powierzchni około 2000m<sup>2</sup> plan ustala lokowanie jednego budynku mieszkalnego z jednym mieszkaniem,
- 2) nie ustala się maksymalnej powierzchni działki,
- 3) ustala się obowiązek wykonania badań geotechnicznych,
- 4) ustala się zachowanie co najmniej 80% powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce,
- 5) ustala się ograniczenie wysokości nowej zabudowy do 11 m nad poziom terenu o której mowa w § 6. ust.1, pkt. 16,
- 6) ogrodzenia działek:
  - a) od strony ulic ażurowe w 25 % , do wysokości 1.8m nad poziom terenu, sytuowane w liniach rozgraniczających ulic,
  - b) plan dopuszcza wycofanie ogrodzeń w głąb działek,
- 7) ustala się sytuowanie nowych budynków mieszkalnych wzdłuż wrysowanej, specjalnym symbolem, na rysunku planu granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 8) linie zabudowy od pozostałych granic działek ustala się zgodnie z warunkami, które określają przepisy szczególne,
- 9) plan zaleca sytuowanie nowych budynków mieszkalnych w miejscu oznaczonym na rysunku planu,
- 10) plan przyjmuje jako zasadę: umieszczanie reklam i innych znaków informacyjno plastycznych na budynkach lub wzdłuż linii rozgraniczających ulic pod warunkiem, że nie będzie to

- powodować utrudnień w komunikacji,
- 1) plan ustala wymogi kształtowania działek w sposób zabezpieczający sąsiednie działki i ulice przed spływem wód opadowych.

§ 13.

1. Plan przyjmuje następujące zasady parcelacji terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem OM:

- 1) zakaz parcelacji wbrew dyspozycjom właścicieli,
- 2) podział na działki nie mniejsze niż 2000 m<sup>2</sup>,
- 3) w przypadku podziału działki numer ewidencyjny 80 / 1 plan zaleca podział w sposób wskazany na rysunku planu,
- 4) plan dopuszcza scalenie działek numer ewidencyjny 80 / 1, 80 / 3, 80 / 4 i reparcelację zgodnie z ustaleniami zapisanymi w ust. 2,
- 5) wydzielane działki muszą mieć bezpośredni dostęp do działki numer ewidencyjny 80 / 2 i zachowane 80 % powierzchni biologicznie czynnej,
- 6) plan zaleca scalenie działki numer ewidencyjny 80 / 4 z częścią działki 80 / 2 dla zamknięcia dostępu do źródeł od strony działki numer ewidencyjny 84.

§ 14.

1. Plan przyjmuje następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

- 1) przyjęcie ustaleń o których mowa w § 10,
- 2) pojedyncze istniejące wartościowe drzewa podlegają zachowaniu,
- 3) pas terenu 50.0 m od granicy źródłiska przeznacza się pod zielenią bez prawa wznoszenia nowej zabudowy.

§ 15.

1. Plan przyjmuje następujące zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną:

- 1) ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych, tylko z wodociągu wiejskiego,
- 2) ustala się zasadę odprowadzenia ścieków systemem kanalizacji rozdzielczej do oczyszczalni „Falenty”. Do czasu skanalizowania ścieki sanitarne mogą być odprowadzane do szczelnych szamb, systematycznie opróżnianych,
- 3) plan ustala zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków,
- 4) wody deszczowe z dachów odprowadzane będą poprzez infiltrację do gruntu,
- 5) energia elektryczna dostarczana będzie wszystkim potencjalnym odbiorcom do celów tradycyjnych z istniejącej i rozbudowywanej sieci:
  - a) nie przewiduje się budowy urządzeń elektroenergetycznych znaczenia podstawowego pracujących na napięciu 110 kV i wyższym,
  - b) na rysunku planu poza obszarem obowiązywania ustaleń planu specjalnym symbolem wyznacza się rejony sytuowania projektowanych stacji 15 / 0.4 kV, których ostateczna lokalizacja zostanie przesądzona w procesie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu,
  - c) plan zezwala na stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej: np. generatorów prądu, wiatrowni, itp.,
- 6) plan przyjmuje zasilanie w łącza telefoniczne według przyjętych standardów z rozbudowywanej sieci na warunkach określonych przez zarządzającego siecią,
- 7) plan przyjmuje, że gaz dostarczany będzie do celów przygotowywania posiłków, ciepłej wody i ogrzewania pomieszczeń:
  - a) zasilanie w gaz wymaga rozbudowy sieci w ulicach dojazdowych według warunków określonych przez zarządzającego siecią,
  - b) gazyfikacja terenu i dostawy gazu dla nowych odbiorców są możliwe o ile spełnione

- zostaną kryteria ekonomiczne dla dostaw gazu i zostanie podpisane odpowiednie porozumienie z odbiorcami,
- c) warunki jakim winna odpowiadać sieć gazowa określa rozporządzenie Min. P. i H. z dnia 14 listopada 1995 r. ( Dz. U Nr 139 ),
- d) minimalne zbliżenia odrozdzeń do gazociągów może wynosić 0.5 m,
- e) szafka gazowa winna być sytuowana w linii ogrodzeń, otwierana na zewnątrz od strony ulicy,
- 8) plan ustala nakaz ogrzewania pomieszczeń przy zastosowaniu ekologicznych czynników grzewczych,
- 9) plan zakazuje ogrzewania pomieszczeń przy pomocy pieców opalanych paliwem stałym,
- 10) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów:
  - a) plan zaleca wprowadzenie segregacji śmieci w miejscu ich powstawania.
- 2. Plan ustala zasadę lokowania sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulicy dojazdowej KUd.
- 3. Lokowanie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulicy KUd wymaga uzyskania notarialnej służebności gruntowej.
- 4. Realizacja zabudowy oraz infrastruktury technicznej w miejscach kolizyjnych może nastąpić po usunięciu kolizji, pod nadzorem zarządzającego siecią.
- 5. Plan dopuszcza przebudowę, wymianę, przełożenie istniejącej infrastruktury technicznej w granicach własnej działki pod warunkiem uzyskania zgody zarządzającego siecią.

§ 16.

- 1. Plan przyjmuje następujące zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) bezpośrednią obsługę terenów OM przewiduje się od strony ulicy dojazdowej KUd,
  - 2) plan zaleca zamknięcie w/w ulicy dojazdowej przekształconą działką numer ewidencyjny 80/4,
  - 3) miejsca postojowe należy zapewnić na terenie własnych działek według następującego wskaźnika: 2-3 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny,
  - 4) wzdłuż ciągu pieszo jezdni plan nie ogranicza parkowania.

**II. Tereny zabudowy mieszkaniowej – M**

§ 17.

W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem M:

- 1. Plan ustala:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - 2) przeznaczenie uzupełniające-garaże, zabudowa gospodarcza związana z funkcją mieszkaniową, urządzenia komunikacji i infrastruktury technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
- 2. Plan dopuszcza lokalizację warsztatu pracy właściciela działki, jako wbudowanego w budynek mieszkalny i nie wymagającego wprowadzenia do obsługi ruchu transportu ciężkiego ponad 3.5 t. ( gabinet lekarski, sklep osiedlowy, biuro firmy).
- 3. Plan zakazuje lokowania obsługi technicznej napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw, handlu hurtowego, placów składowych.

§ 18.

1. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem M plan ustala następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) na wydzielonej działce pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, o powierzchni około 1000 m<sup>2</sup> plan ustala lokowanie jednego budynku mieszkalnego z jednym mieszkaniem. Plan dopuszcza przekroczenie ustalonej powierzchni działki do 10 %,
- 2) ustala się obowiązek wykonania badań geotechnicznych,
- 3) ustala się zachowanie, co najmniej 60 % powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce. Plan dopuszcza zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 50 %,

- 7
- 4) ustala się ograniczenie wysokości nowej zabudowy do 11 m nad poziom terenu, o której mowa w § 6 ust.1, pkt 16,
  - 5) ogrodzenia działek:
    - a) od strony ulic ażurowe w 25 %, do 1.80m wysokości, z pełnym cokołem do 0.6m nad poziom terenu, sytuowane w liniach rozgraniczających ulic,
    - b) plan dopuszcza wycofanie ogrodzeń w głąb działek zwłaszcza przy działkach z usługami,
    - c) w narożnikach ulic ogrodzenia ażurowe w 80 %,
    - d) plan przyjmuje zgodnie z rysunkiem planu narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5x5 m,
  - 6) ustala się sytuowanie budynków mieszkalnych wzdłuż, wyznaczonych na rysunku planu, nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - 7) linie zabudowy od pozostałych granic działek ustala się zgodnie z warunkami, które określają przepisy szczególne,
  - 8) plan zaleca sytuowanie budynków gospodarczych i garaży zblokowanych z budynkiem mieszkalnym i z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy,
  - 9) w pozostałych przypadkach plan ustala lokowanie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działek (z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ulicy) tylko jako zabudowę bliźniaczą z garażem i budynkiem gospodarczym na działce sąsiedniej,
  - 10) zabudowa gospodarcza sytuowana w myśl ustaleń zapisanych w pkt 9 nie może zajmować więcej niż 1/3 długości wspólnej granicy działek,
  - 11) plan zaleca sytuowanie zabudowy w miejscu orientacyjnie wyznaczonym na rysunku planu,
  - 12) plan przyjmuje jako zasadę: umieszczanie reklam i innych znaków informacyjno plastycznych na budynkach lub wzdłuż linii rozgraniczających ulic pod warunkiem, że nie będzie to powodować utrudnień w komunikacji,
  - 13) plan ustala wymogi kształtowania działek w sposób zabezpieczający sąsiednie działki i ulice przed sypływem wód opadowych.

#### § 19.

1. Plan przyjmuje następujące zasady parcelacji terenów M:

- 1) w celu wydzielenia normatywnych działek plan zaleca łączenie części i fragmentów działek oraz scalenia całych działek,
- 2) wydzielane działki nie mogą być mniejsze niż 1000 m<sup>2</sup> i winny mieć zachowane co najmniej 50 % powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce. Plan dopuszcza przekroczenie ustalonej powierzchni działki do 10 %,
- 3) wydzielane działki winny mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej i do infrastruktury technicznej,
- 4) plan zaleca przekształcenie działki numer ewidencyjny 82 / 10 w celu przedłużenia ulicy dojazdowej.

#### § 20.

1. Plan przyjmuje następujące zasady ochrony środowiska przyrodniczego:

- 1) przyjęcie ustaleń o których mowa w § 10 ust. 2,
- 2) plan ustala nakaz ukształtowania szpalerów drzew wzdłuż ulic lokalnych na terenie poszczególnych działek.

#### § 21.

1. Plan przyjmuje następujące zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną:

- 1) ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych, tylko z wodociągu wiejskiego,
- 2) ustala się zasadę odprowadzenia ścieków systemem kanalizacji rozdzielczej do oczyszczalni „Falenty”. Do czasu skanalizowania ścieki sanitarne mogą być odprowadzane do

- szczelnych szamb systematycznie opróżnianych,
- 3) plan ustala zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - 4) wody deszczowe odprowadzane będą poprzez infiltrację do gruntu,
  - 5) energia elektryczna dostarczana będzie wszystkim potencjalnym odbiorcom do celów tradycyjnych z istniejącej i rozbudowywanej sieci:
    - a) nie przewiduje się budowy urządzeń elektroenergetycznych znaczenia podstawowego pracujących na napięciu 110 kV i wyższym,
    - b) na rysunku planu, poza obszarem obowiązywania ustaleń planu, specjalnym symbolem wyznacza się rejon sytuowania projektowanej stacji 15 / 0.4 kV, której ostateczna lokalizacja zostanie przesądzona w procesie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Zmiana lokalizacji stacji nie będzie wymagała zmiany niniejszego planu,
    - c) plan zezwala na stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej: np. generatorów prądu, wiatrowni itp.,
  - 6) plan przyjmuje zasilanie w łączy telefoniczne według przyjętych standardów z rozbudowywanej sieci na warunkach określonych przez zarządzającego siecią,
  - 7) plan przyjmuje, że gaz dostarczany będzie do celów przygotowywania posiłków, ciepłej wody i ogrzewania pomieszczeń:
    - a) zasilanie w gaz wymaga rozbudowy sieci w ulicach dojazdowych według warunków określonych przez zarządzającego siecią,
    - b) plan ustala obowiązek opiniowania w MPOZG wszelkich inwestycji w pasie 150 m od gazociągu wysokiego ciśnienia wyznaczonym na rysunku planu,
    - c) gazyfikacja terenu i dostawy gazu dla nowych odbiorców są możliwe o ile spełnione zostaną kryteria ekonomiczne dla dostaw gazu i zostanie podpisane odpowiednie porozumienie z odbiorcami,
    - d) warunki jakim winna odpowiadać sieć gazowa określa rozporządzenie Min. P. i H z dnia 14 listopada 1995 r. ( Dz. U Nr 139 ),
    - e) minimalne zbliżenia odrodeń do gazociągów może wynosić 0.5 m,
    - f) szafka gazowa winna być sytuowana w linii ogrodzeń, otwierana na zewnątrz od strony ulicy,
  - 8) plan ustala nakaz ogrzewania pomieszczeń przy zastosowaniu ekologicznych czynników grzewczych,
  - 9) zakazuje ogrzewania pomieszczeń przy pomocy pieców opalanych paliwem stałym,
  - 10) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów:
    - a) plan zaleca wprowadzenie segregacji śmieci w miejscu ich powstawania.
2. Plan ustala zasadę lokowania sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic.
3. Lokowanie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic wymaga uzyskania notarialnej służebności gruntowej.
4. Realizacja zabudowy oraz infrastruktury technicznej w miejscach kolizyjnych może nastąpić po usunięciu kolizji pod nadzorem zarządzającego siecią.
5. Plan dopuszcza przebudowę, wymianę, przełożenie istniejącej infrastruktury technicznej w granicach własnej działki pod warunkiem uzyskania zgody zarządzającego siecią.

## § 22

1. Plan przyjmuje następujące zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) bezpośrednią obsługę terenów M przewiduje się od strony ulic dojazdowych KUd,
  - 2) miejsca postojowe należy zapewnić na własnych działkach według następujących wskaźników:
    - a) 2-3 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny,
    - b) 3-4 miejsca postojowe na sklep lub gabinet lekarski,
  - 3) parkowanie wzdłuż ulic dojazdowych KUd tylko w przypadku wydzielenia z działek miejsc postojowych, poprzez cofnięcie linii ogrodzeń na odległość 3 – 5 m z linii rozgraniczającej.



**III. Tereny komunikacji KUI ,KUd**

§ 23.

1. Plan adaptuje podstawowy układ komunikacyjny dróg i ulic, istniejących i projektowanych oznaczony symbolem K z indeksem literowym, który określa funkcje danego ciągu komunikacyjnego:

- KUL - ulica lokalna ( 42 KDz ),
- KUd – ulice dojazdowe ( działki numer ewidencyjny 80/2, 82 / 11, 83 / 9).

2. W wyodrębnionych liniach rozgraniczających ulic korytarzach ciągów komunikacyjnych plan ustala, adaptację ulic istniejących, poszerzenie ulic istniejących, realizację nowych ulic i urządzeń komunikacji –parkingów (wg warunków określonych w § 22 ust. 3).

3. W wyodrębnionych liniach rozgraniczających ulic korytarzach ciągów komunikacyjnych plan dopuszcza lokowanie urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Plan ustala, że parametry techniczne ulic powinny spełniać wymogi określone w przepisach szczególnych.

5. Plan adaptuje szerokości ulic dojazdowych KUd powstałych w wyniku parcelacji działek.

6. Plan nakazuje poszerzenie ulicy lokalnej ( 42 KDz ) w sposób wyznaczony na rysunku planu.

7. Szerokości ulic w liniach rozgraniczających ulic zostały zwymiarowane na rysunku planu.

Plan dopuszcza zmianę linii rozgraniczających w ramach realizacji projektu drogowego jedynie jako poszerzenie.

8. Plan ustala lokalizację ogrodzeń, reklam, tablic informacyjno plastycznych wzdłuż linii rozgraniczających ulic w sposób nie kolidujący ze znakami drogowymi i nie ograniczający widoczności.

9. Plan zaleca ustanowienie służebności korzystania z ulicy dojazdowej KUd (działka numer 80/2) tylko przez właścicieli podzielonej działki numer ewidencyjny 80. Plan nakazuje ogrodzenie ażurowe (siatka na słupkach) północnej granicy w/w ulicy.

10. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w ulicy dojazdowej działka numer ewidencyjny. 83 / 9, winny być poprzedzone uzgodnieniami z MPOZP Warszawa, ze względu na położenie w strefie ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 400mm.

11. Plan nakazuje poszerzenie ulicy dojazdowej (działka numer ewidencyjny 83 / 9) w sposób następujący:

pas uzupełniający szerokości 5.0m wydziela się z działki, numer ewidencyjny 81, przylegającej od południa do działki numer ewidencyjny 83 / 9.

**Rozdział 4**

Zalecenia dla obszarów w bezpośrednim sąsiedztwie planu poza granicami obowiązywania ustaleń planu.

§ 24.

1. Na terenie przylegającym od południa do obszaru planu plan zaleca:

- 1) wydzielenie pasa uzupełniającego pod ulicę dojazdową o szerokości 5.0m,
- 2) przeznaczenie pozostałej części działki numer ewidencyjny 81 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną do strefy ochronnej od gazociągu wysokiego ciśnienia i uprawy rolne w strefie ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia.

2. Na terenie przylegającym od zachodu do obszaru planu, plan zaleca:

- 1) poszerzenie ulicy lokalnej (42 KDz) w sposób wyznaczony na rysunku planu,
- 2) przyjęcie warunków zabudowy i zagospodarowania terenów M zgodnie z ustaleniami zapisanymi w §§ 17 do 22,
- 3) adaptację funkcji usługowej w istniejącym budynku wykluczając lokowanie usług uciążliwych lub mogących pogorszyć stan środowiska określonych w przepisach szczególnych oraz wymagających obsługi transportem ciężkim powyżej 3.5 t,

10

4) adaptację funkcji usługowej, o której mowa w pkt. 3 tylko w obrysie zabudowy istniejącej.

#### **Rozdział 5**

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości .

##### § 25.

1. Plan ustala, że w wyniku uchwalenia planu wzrośnie wartość terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową M i OM oraz komunikację.

2. Wartość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości tych terenów ustala się na poziomie 0 %.

#### **Rozdział 6**

Przepisy przejściowe i końcowe .

##### § 26.

Na obszarze określonym w § 1. traci moc obowiązującą Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn zatwierdzony Uchwałą Nr 23 / 94 Rady Gminy Raszyn z dnia 9 listopada 1994 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego Nr 24 poz. 821 z dnia 5 grudnia 1994 r.

##### § 27.

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

##### § 28.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Raszyn.

##### § 29.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wywieszenia na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Raszynie .

##### § 30.

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