

RADA GMINY

RASZYN

05-090 RASZYN, ul. Szkolna 2 A
pow. pruszkowski, woj. mazowieckie
tel. (022) 701 78 80, 701 78 82

UCHWAŁA Nr XXXVI/647/09 Rady Gminy Raszyn z dnia 10 września 2009r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsiach Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy-obszar II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.¹⁾), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., nr 80, poz. 717 z późn. zm.²⁾) oraz uchwałami Rady Gminy Raszyn:

Uchwałą Nr 142/XXVIII/00 Rady Gminy Raszyn z dnia 13 września 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dla części terenów położonych we wsi Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady;

Uchwałą Nr 212/XXXIX/01 Rady Gminy Raszyn z dnia 20 czerwca 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dla części terenów położonych we wsi Podolszyn Nowy, Łady, Dawidy, Dawidy Bankowe;

Uchwałą Nr VI/38/03 Rady Gminy Raszyn z dnia 27 marca 2003 r. w sprawie sposobu wykonania uchwał o numerach 53/XIII/99 z dnia 09 czerwca 1999 r. 208/XLV/97 z dnia 30 grudnia 1997 r. 108/XXIII/00 z dnia 30 marca 2000 r.; 125/XXIV/00 z dnia 20 kwietnia 2000 r.; 126/XXIV/00 z dnia 20 kwietnia 2000 r.; 142/XXVIII/00 z dnia 13 września 2000 r.; 168/XXXII/00 z dnia 28 grudnia 2000 r.; 178/XXXV/01 z dnia 08 marca 2001 r.; 185/XXXVI/01 z dnia 29 marca 2001r.; 192/XXXVII/01 z dnia 19 kwietnia 2001 r.; 193/XXXVII/01 z dnia 19 kwietnia 2001r.; 194/XXXVII/01 z dnia 19 kwietnia 2001r.; 195/XXXVII/01 z dnia 19 kwietnia 2001 r.; 199/XXXVIII/01 z dnia 31 maja 2001 r., 212/XXXIX/01 z dnia 20 czerwca 2001 r., 213/XXXIX/01 z dnia 20 czerwca 2001 r., 214/XXXIX/01 z dnia 20 czerwca 2001 r., 215/XXXIX/01 z dnia 20 czerwca 2001 r., 216/XXXIX/01 z dnia 20 czerwca 2001 r., 217/XXXIX/01 z dnia 20 czerwca 2001 r. Rady Gminy Raszyn wszystkie w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn;

Uchwałą Nr LVII/903/2005 Rady Gminy Raszyn z dnia 22 września 2005 r. w sprawie sposobu wykonania uchwał o numerach: 125/XXIV/00 z dnia 20 kwietnia 2000 r.; 126/XXIV/00 z dnia 20 kwietnia 2000 r.; 142/XXVIII/00 z dnia 13 września 2000 r.; 185/XXXVI/01 z dnia 29 marca 2001 r.; 212/XXXIX/01 z dnia 20 czerwca 2001r.; 217/XXXIX/01 z dnia 20 czerwca 2001 r. Rady Gminy Raszyn wszystkie w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn;

Uchwałą Nr LVII/904/2005 Rady Gminy Raszyn z dnia 22 września 2005 r. w sprawie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy;

Uchwałą Nr XII/ 171 /07 Rady Gminy Raszyn z dnia 20 września 2007 r. w sprawie sposobu wykonania uchwał Rady Gminy Raszyn: Nr 142/XXVIII/00 Rady Gminy Raszyn z dnia

¹⁾ zmiany tekstu jednolitej wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009r. Nr 52, poz. 420

²⁾ zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1192, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635 oraz z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 20,1, poz. 1237, Nr 220, poz.1413

13 września 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dla części terenów położonych we wsi Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady oraz uchwały Nr 212/XXXIX/01 Rady Gminy Raszyn z dnia 20 czerwca 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dla części terenów położonych we wsi Podolszyn Nowy, Łady, Dawidy, Dawidy Bankowe;

Uchwałą Nr XXV/476/08 rady Gminy Raszyn z dnia 30 października 2008 r. w sprawie sposobu wykonania uchwał Rady Gminy Raszyn: Nr 142/XXVIII/00 Rady Gminy Raszyn z dnia 13 września 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dla części terenów położonych we wsi Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady oraz uchwały Nr 212/XXXIX/01 Rady Gminy Raszyn z dnia 20 czerwca 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dla części terenów położonych we wsi Podolszyn Nowy, Łady, Dawidy, Dawidy Bankowe, uchwałą Nr XXXIV/611/09 Rady Gminy Raszyn z dnia 25 czerwca 2009 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXV/476/08 Rady Gminy Raszyn z dnia 30 października 2008 r. Rada Gminy Raszyn uchwala, co następuje:

DZIAŁ I

Zakres obowiązywania planu

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy - Obszar II, zwany dalej w treści uchwały planem, który obejmuje 17 wydzielonych terenów.

§ 2.

Celem regulacji zawartych w planie jest:

- 1) ochrona ponadlokalnych i lokalnych interesów publicznych dotyczących: ochrony doliny Raszynki oraz dóbr kultury;
- 2) rozwój zabudowy mieszkaniowej i wyznaczenie terenów pod nieuciąźliwą działalność różnorodnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji konfliktów wynikających z różnego przeznaczenia i różnych zasad zagospodarowania.

§ 3.

Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 4.

Granice planu są wyznaczone na rysunku planu w skali 1: 2000 stanowiącym integralną część planu w formie załącznika Nr 1 do uchwały.

§ 5.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń graficznych zastosowanych w legendzie.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obowiązywania ustaleń planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) funkcje terenów oznaczone literami i cyframi;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy;
 - 5) granice obszarów chronionych (strefa ochrony konserwatorskiej, tereny zmeliorowane);

- 6) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
 - 7) granice stref oddziaływania komunikacji kołowej i obszaru ograniczonego użytkowania lotniska;
 - 8) korytarze napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny lub postulatywny.
4. Oznacza się na rysunku planu orientacyjne linie podziału wewnętrznego, tj. granice nowych działek budowlanych i granice działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych, dopuszczając inny podział nieruchomości z zachowaniem odpowiednich ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.

§ 6.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
 - 3) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Raszyn w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsiach Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy – w „obszarze II”, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 4) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
 - 5) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu granicą obowiązywania ustaleń planu;
 - 6) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną literami i cyframi – numerem wyróżniającym go spośród innych terenów lub tylko literami;
 - 7) **liniach rozgraniczających tereny** o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć, zaznaczone na rysunku planu linie dzielące obszar planu na tereny o różnych funkcjach;
 - 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczony lub ustalony dla terenu obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu. Obiekty budowlane nie muszą do niej przylegać, lecz mogą być dowolnie rozmieszczone w obrębie ograniczonego przez nią obszaru, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z innych ustaleń planu;
 - 9) **obowiązującej linii zabudowy**- należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, na której musi stanąć ściana frontowa budynków, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej;
 - 10) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć określony dla danego terenu podstawowy sposób jego użytkowania, określający m. in. ustalone planem podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie tego terenu;
 - 11) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć, że określona funkcja zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje, co najmniej 60% powierzchni działki lub powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej;



- 12) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć wszystkie funkcje nie wykluczające się wzajemnie z funkcjami wynikającymi wprost z przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego;
- 13) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć, że określona funkcja zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu nie przekracza 40% powierzchni działki lub powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej;
- 14) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć określony w przepisach odrębnych parametr wyrażony jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej lub powierzchni terenu inwestycji;
- 15) **powierzchni zabudowy**- należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej, która może być zabudowana budynkami i innymi obiektami kubaturowymi (liczoną po ich zewnętrznym obrysie na poziomie terenu), liczoną jako stosunek powierzchni rzutu zewnętrznych krawędzi budynku do powierzchni działki budowlanej; wskaźnik nie dotyczy innych powierzchni utwardzonych;
- 16) **uciążliwości**- należy przez to rozumieć zjawiska o negatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców, stan środowiska przyrodniczego, w tym m.in.: zanieczyszczenia powietrza, wód i gleby, hałas, wibracje, promieniowanie niejonizujące i inne;
- 17) **nieuciążliwych usługach** - należy przez to rozumieć usługi, których strefa uciążliwości mieści się w granicach działki, do której prowadzący usługi posiada tytuł prawny, które spełniają wymagania sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia terenu, nie wykazują uciążliwości dla środowiska, nie są przedsięwzięciami mogącymi zawsze oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich oraz przedsięwzięć, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na stan środowiska;
- 18) **usługach towarzyszących podstawowemu przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, drobne usługi rzemieślnicze, w szczególności: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze, gastronomi oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku itp.;
- 19) **maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnej liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć określoną w przepisach odrębnych maksymalną wysokość obiektu;
- 20) **zespole zabudowy** - należy przez to rozumieć część osiedla mieszkaniowego, zespołu usługowego, obiektu usługowo - produkcyjnego firmy; realizowaną jako jedno zadanie inwestycyjne, jedno dzieło architektoniczne lub grupę podobnie zabudowanych działek;
- 21) **niepublicznych drogach wewnętrznych** - należy przez to rozumieć działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi dla pozostałych działek do niej przylegających i przeznaczoną na pas drogowy komunikacji kołowej, pieszej lub rowerowej, miejsca postoju pojazdów, urządzenia infrastruktury technicznej w tym nie związanej z funkcją komunikacyjną i zieleni;
- 22) **sięgaczu**- należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5m lub 8m i maksymalnej długości 60m, przez którą odbywa się dostęp do drogi;

- 23) **powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc postojowych**-należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem budynku lub jego części;
 - 24) **korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej**-należy przez to rozumieć teren znajdujący się w zasięgu oddziaływania tej linii, w którym obowiązuje nakaz ochrony według wymagań przepisów odrębnych;
 - 25) **urządzeniach infrastruktury technicznej** –należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne, z wyłączeniem przyłączy do budynków;
 - 26) **opinii geotechnicznej** -należy przez to rozumieć krótki opis warunków gruntowo-wodnych sporządzony na podstawie oględzin w terenie z określeniem głębokości zwierciadła wody;
 - 27) **obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego**- należy przez to rozumieć obszar wyznaczony rozporządzeniem Nr 50 Wojewody Mazowieckiego z dnia 7 sierpnia 2007 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 156, poz. 4276 z dnia 10 sierpnia 2007 r.;
 - 28) **dominancie urbanistycznej**- należy przez to rozumieć budynek lub część budynku, dominujący w przestrzeni, ułatwiający orientację w terenie, taki jak wieża lub iglica, a także część budynku zajmująca nie więcej niż 1/3 powierzchni zabudowy parteru budynku i wyższa ponad wysokość budynku ustaloną planem o jedną kondygnację;
 - 29) **strefie wymaganego lokowania usług w parterach budynków**- należy przez to rozumieć określony liniowo orientacyjny zasięg obowiązkowego lokowania funkcji usługowej w parterach wznoszonych budynków, zajmującej, co najmniej 60% powierzchni całkowitej parteru, z pozostawieniem miejsca na lokalizację niezbędnych wejść do budynku, klatek schodowych, wind, wbudowanych pomieszczeń na odpady, garaży, przejść, przejazdów bramowych oraz prześwitów;
 - 30) **ekologicznych paliwach** – należy przez to rozumieć paliwa, które nie powodują zanieczyszczenia środowiska, a ich zasoby odnawiają się we względnie krótkim czasie. Czyli należą do odnawialnych źródeł energii;
 - 31) **kwalifikacji terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (t. j. Dz. U. z 2008 r. Nr 25 poz. 150 z późn. zm.) i rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120 poz. 826);
 - 32) **odpowiedniej strefie ochronnej gazociągu średniego ciśnienia** – należy przez to rozumieć odległość od gazociągu, w której obowiązują ograniczenia dla lokalizacji obiektów i zadrzewień zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określonymi w przepisach odrębnych: w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z 30 lipca 2001 r (Dz. U. Nr 97) dla gazociągów wybudowanych po 12 grudnia 2001r.(jako strefy kontrolowane) oraz w Rozporządzeniu Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. (Dz. U. Nr 139) dla gazociągów wybudowanych przed 12 grudnia 2001 r.(jako odległości podstawowe);
 - 33) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych przepisów odrębnych.



§ 7.

W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) linie rozgraniczające drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi, a także tereny niezbędne dla wytyczenia ścieżek rowerowych;
- 3) tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych;
- 4) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie;
- 5) lokalne warunki zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym: linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy, tymczasowe sposoby zagospodarowania, zarządzania oraz użytkowania terenów;
- 6) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury.

§ 8.

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu do decyzji administracyjnej (pozwolenie na budowę, podział terenu) oraz w postanowieniach i informacjach należy określać zgodnie z ustaleniami zawartymi w uchwale oraz z zastosowaniem odpowiednich przepisów odrębnych.
2. Ustalenia dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednio z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru objętego planem.

Dział II

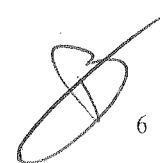
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów

§ 9.

1. W obszarze planu wyodrębnia się następujące rodzaje przeznaczenia terenu:
 - 1) tereny zabudowy wielorodzinnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
 - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z budynkami w zabudowie szeregowej- oznaczone na rysunku planu symbolem **MNn**;
 - 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usług- oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
 - 5) tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **U/MN**;
 - 6) teren zieleni naturalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN**;
 - 7) tereny rolne z rozproszoną zabudową zagrodową - oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;



6

- 8) tereny rolne - oznaczone na rysunku planu symbolem **R1**;
 - 9) tereny wód - oznaczone na rysunku planu symbolem **Rw**- rowy;
 - 10) teren ujęcia wody ze stacją uzdatniania- oznaczony na rysunku planu symbolem **WZ**;
 - 11) teren placu-oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**;
 - 12) teren obsługi komunikacji -pętla autobusowa-- oznaczony na rysunku planu symbolem **KPs**;
 - 13) tereny komunikacji przeznaczone pod drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi (komunikacja kołowa, rowerowa i piesza) i lokalizację infrastruktury technicznej - określone dalej jako tereny K z indeksem literowym odpowiadającym klasyfikacji funkcjonalnej:
 - a) **KZ** - drogi zbiorcze,
 - b) **KL** - drogi lokalne,
 - c) **KD** - drogi dojazdowe.
2. Na terenach objętych planem, dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej takie jak: stacje transformatorowe, podziemne pompownie ścieków, urządzenia gazowe, na podstawie opracowań technicznych i bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby ich oddziaływanie na środowisko nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego lokujący obiekty posiada tytuł prawny.
3. Wyznacza się tereny przeznaczone na cele publiczne:
- a) teren placu - KP,
 - b) tereny dróg publicznych (jezdnie komunikacji kołowej, przestrzenie komunikacji pieszej, ścieżki rowerowe),
 - c) teren KPs- pętli autobusowej,
 - d) teren WZ-ujęcie wody ze stacją uzdatniania.

Rozdział 2

Obszary i obiekty podlegające ochronie

§ 10.

Oznacza się na rysunku planu specjalnym symbolem tereny zmeliorowane, dla których ustala się:

- 1) przed przystąpieniem do inwestowania ustala się przebudowę lub likwidację drenażu rolniczego w sposób zgodny z przepisami odrębnymi i przy zachowaniu wymogu lokalizowania zabudowy i zagospodarowania terenu poszczególnych działek w sposób zapewniającego dostęp do tych urządzeń w celu ich konserwacji;
- 2) zachowanie wskazanych na rysunku planu rowów melioracji szczegółowej **Rw** jako rowów otwartych, zachowanie ich funkcji i sprawności funkcjonowania oraz zakaz zasypywania i samowolnych ich przeróbek;
- 3) zachowanie pozostałych rowów melioracyjnych z dopuszczeniem zmiany ich przebiegu i przesunięcia do granic działek;
- 4) zachowanie ciągłości rowu tj. budowy pod drogą kanału łączącego poszczególne jego odcinki, w miejscu krzyżowania się rowu melioracyjnego z drogami;
- 5) odsunięcie zabudowy od rowu zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 13;



- 6) sytuowanie ogrodzeń wzdłuż rowów zgodnie z warunkami zapisanymi w § 14;
- 7) dopuszczenie przebudowy lub likwidacji układu melioracyjnego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych.

§ 11.

1. Zabudowę w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV (w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej) należy sytuować w odległości po 5m od osi linii w każdą stronę, a wszelkie inwestycje dokonywane w tym pasie, roboty budowlane winny odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego.
2. Ustala się zamianę na podziemne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV oraz lokowanie ich w liniach rozgraniczających dróg w przypadku pojawienia się takich możliwości. W przypadku likwidacji lub przebudowy linii elektroenergetycznych ograniczenia dla zagospodarowania i użytkowania obiektów i terenu, tracą moc.

Rozdział 3

Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

Zasady kształtowania zabudowy

§ 12.

Ustala się następujące zasady kształtowania nowej zabudowy:

- 1) wygląd, standard techniczny i funkcjonalny zabudowy kubaturowej należy podporządkować warunkom określonym w planie dla poszczególnych terenów;
- 2) ustala się stosowanie wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz określa się rejonu lokowania dominant urbanistycznych;
- 3) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakazuje się stosowania sidingu i glazury na elewacjach oraz stosowania jaskrawej i nasyconej kolorystyki;
- 4) dla nowej zabudowy mieszkaniowej, garaży i towarzyszących budynków gospodarczych ustala się stosowanie dachów skośnych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie 15-45°;
- 5) dopuszcza się dachy płaskie przy rozbudowie budynków istniejących z dachami płaskimi;
- 6) ustala się nakaz zharmonizowanych rozwiązań architektonicznych w zakresie wysokości budynków, form architektonicznych, kolorystyki pokryć i elewacji oraz małej architektury dla zespołów zabudowy stanowiących jedną inwestycję;
- 7) ustala się ukształtowanie przestrzeni ulic 30KD i 31 KD w sposób opisany w ustaleniach szczegółowych i pozwalający na uzyskanie przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym-główniej alei osiedla;
- 8) ustala się utworzenie placu z zespołem zieleni urządzonej (skwer) o charakterze rekreacyjnym;
- 9) dopuszcza się lokowanie usług na terenach zabudowy mieszkaniowej.

Zasady ustalania linii zabudowy

§ 13.

1. Z uwzględnieniem warunków, o których mowa w § 21 i odpowiednio ustaleń szczegółowych dla wyodrębnionego terenu, dla budynków nowo wznoszonych, rozbudowywanych, nadbudowywanych lub odtwarzanych, ustala się następujące nieprzekraczalne odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg:
 - 1) 10m od dróg KZ i KL;

- 2) 6m od dróg KD;
 - 3) 6m od granicy z działkami pełniącymi funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych lub placu do zawracania;
 - 4) 4m od granicy sięgacza.
2. Wzdłuż ulicy 30KD, fragmentu ulicy 31KD i placu KP wyznacza się obowiązujące linie zabudowy z dopuszczalnym wycofaniem lica parteru budynków z usługami.
 3. Dopuszcza się odcinkowe zmniejszenia odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg zgodnie z rysunkiem planu.
 4. Dopuszcza się pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej, a także, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy trwałe elementy konstrukcyjne budynków (klatka schodowa, loggia, balkon, galeria, weranda, schody i taras na kolumnach lub wykusz, wiatrołapy) o maksymalnym wysięgu do 1.5m poza lico budynku w tym również poza lico wycofanego parteru z usługami.
 5. Dla nowej zabudowy położonej wzdłuż rzeki Raszynki (rzeka przebiega poza obszarem planu) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 20m od skarpy rzeki, a dla nowej zabudowy położonej wzdłuż rowu melioracji szczegółowej Rw i pozostałych rowów, jeżeli zostaną zachowane jako otwarte, ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5m od skarpy rowu.
 6. Dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działek.
 7. Zachowuje się budynki istniejące na dzień uchwalenia planu i zlokalizowane poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, jeżeli nie stanowią one samowoli budowlanej, dopuszczając budowę i roboty budowlane bez powiększania ich powierzchni zabudowy.
 8. W terenach U/MN linie zabudowy nowych budynków z usługami wzdłuż wspólnej granicy działki z projektowaną i istniejącą zabudową mieszkaniową, ustala się na 1,5 wysokości budynków bezpośrednio związanych z usługami lub z wytwórczością (dotyczy ściany najbliższej tej granicy).

Zasady sytuowania ogrodzeń

§ 14.

1. Ustala się następujące zasady sytuowania ogrodzeń:
 - 1) ogrodzenia nie mogą przekraczać (w kierunku jezdni drogi) wyznaczonych lub ustalonych linii rozgraniczających dróg;
 - 2) dopuszcza się wjazdy na działki budowlane położone przy drogach dojazdowych lub niepublicznych drogach wewnętrznych w formie poszerzonych wjazdów bramowych wycofanych w głąb działek o min. 2m w stosunku do ustalonej w planie linii rozgraniczającej drogi;
 - 3) dla ogrodzeń na działkach narożnych należy stosować narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi zbiorczej -KZ, oraz nie mniejsze niż 5m wzdłuż dróg lokalnych KL, dojazdowych KD i niepublicznych dróg wewnętrznych;



- 4) ogrodzenia (z wyjątkiem bram i furtek) nie mogą być wyższe niż 2.2m od poziomu terenu;
 - 5) bramy i furtki nie mogą otwierać się na zewnątrz działki budowlanej;
 - 6) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz ogrodzeń pełnych z wyjątkiem ogrodzeń od strony drogi IKZ;
 - 7) zakazuje się ogrodzeń wewnątrz terenów MW;
 - 8) ogrodzenie terenu ZN i KP ustala się jako ażurowe (z siatki do 1,5m wysokości) lub w formie żywoplotów;
 - 9) w przypadku takiej konieczności, na odcinkach wymagających ogrodzeń (dla zachowania dostępu do rzeki i rowów) nakazuje się zachowanie dostępności pieszej, rowerowej oraz pasa eksploatacyjnego o minimalnej szerokości 6m wzdłuż rzeki Raszynki (rzeka poza obszarem planu) oraz w pasie o minimalnej szerokości 1.5m wzdłuż rowów Rw i innych rowów zachowanych jako otwarte;
 - 10) zakazuje się stosowania ogrodzeń i reklam zasłaniających, wyznaczone na podstawie obowiązujących przepisów, pola widoczności na skrzyżowaniach.
2. Ustala się obowiązek uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków budowy ogrodzenia w obszarze stanowiska archeologicznego.

Zasady sytuowania reklam

§ 15.

1. Ustala się zasadę umieszczania reklam i innych znaków informacyjno-plastycznych wzdłuż linii rozgraniczających dróg publicznych (po uzgodnieniu z zarządcą drogi).
2. Dopuszcza się umieszczanie tablic i obiektów reklamowych w obrębie działki budowlanej w postaci:
 - 1) słupów ogłoszeniowych o wysokości do 2.5m, a na działkach powyżej 4ha słupów ogłoszeniowych do 25m wysokości;
 - 2) tablic i neonów na budynkach, kasetonów informacyjnych w powiązaniu z małą architekturą i kubaturą budynków;
 - 3) masztów informacyjnych o wysokości i formie zharmonizowanej z architekturą budynku lokowanych na ogrodzeniach, na dachu budynku.
3. Zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno – plastycznych na drzewach, na obiektach i urządzeniach typu fontanny, rzeźby, na obiektach i urządzeniach gminnej infrastruktury technicznej, na latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach itp.
4. Ustala się, że reklamy i znaki informacyjno – plastyczne na małych obiektach kubaturowych i użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni publicznych (np. wiaty przystanków) nie mogą utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania, zaś każdy nośnik reklamowy nie może powodować utrudnienia w komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej oraz ograniczać widoczność na drogach.
5. Ustalenia od ust. 1 do ust. 4 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.
6. Ustala się zakaz lokowania reklam na terenie ZN.



Rozdział 4
Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane
§ 16.

1. Ustala się podział terenów na działki budowlane zgodnie pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz odpowiednio ustaleń planu.
2. Ustala się, że wydzielane nowe działki budowlane muszą być dostosowane wielkością i kształtem do sposobu ich zagospodarowania oraz do potrzeb związanych z funkcjonowaniem projektowanych obiektów i urządzeń: zgodnie z przepisami odrębnymi, z warunkami zagospodarowania dla całego terenu oraz ustaloną funkcją, a na każdej wydzielanej działce budowlanej musi być zachowana odpowiednia powierzchnia biologicznie czynna ustalona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
3. W przypadku działek budowlanych, istniejących na dzień uchwalenia planu, ustala się zasadę dostosowania wielkości i kształtu działek do potrzeb związanych z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń oraz przepisów odrębnych.
4. Rysunek planu zawiera propozycje podziału na działki budowlane i niepubliczne drogi wewnętrzne, które nie stanowią ustaleń planu. Orientacyjne linie podziału wewnętrznego mogą być korygowane zgodnie z zasadami ustalonymi w planie.
5. Obowiązują następujące minimalne powierzchnie dla nowo wydzielanych działek budowlanych z dopuszczalnym obniżeniem tych powierzchni o 5%, a dla działek z których wydzielą się tereny pod drogi z dopuszczalnym obniżeniem tych powierzchni o 10%:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wbudowanymi:
 - a) 1000 m² na jeden budynek wolno stojący,
 - b) 750m² na jeden budynek w zabudowie bliźniaczej,
 - c) 300 m² na jeden budynek w zabudowie szeregowej;
 - 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oświaty -1500 m²;
 - 3) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usług lub dla usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1500 m²
 - 4) dla zabudowy wielorodzinnej MW: zachowanie jako odrębnej działki budowlanej w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
 - 5) dla terenów KP i KPs: zachowanie jako odrębnej działki budowlanej w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
 - 6) dla zabudowy zagrodowej 1ha na jeden budynek mieszkalny wolno stojący;
 - 7) wzdłuż linii rozgraniczających dróg minimalną szerokość działki budowlanej ustala się odpowiednio na: 20 m dla zabudowy wolno stojącej; 10m dla jednego budynku w zabudowie bliźniaczej, 6m dla jednego budynku w zabudowie szeregowej; z dopuszczeniem zmniejszenia tej szerokości dla działek na łuku drogi lub wokół placu do zawracania.
6. Ustala się zachowanie z prawem zabudowy działek budowlanych wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych lub działek, które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie, o ile realizacja zabudowy na tych działkach zgodna będzie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.
7. Ustala się zachowanie terenu ujęcia wody -WZ jako odrębnej działki, w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, dopuszczając wydzielenie



części terenu dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub pod poszerzenie dróg.

8. Ustala się zachowanie terenu ZN jako odrębnej działki, w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, dopuszczając wydzielenie części terenu dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub pod drogę eksploatacyjną dla rzeki Raszynki.
9. Przy podziałach terenów R1 obowiązują odpowiednie przepisy odrębne.
10. Dopuszcza się: wydzielanie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone w ust. 5: dla potrzeb lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pod drogi lub ich poszerzenie; działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, a realizacja zabudowy na tych działkach zgodna będzie z przepisami odrębnymi, kiedy wydzielona działka stanowi wynik podziału w rezultacie, którego część jej powierzchni została przeznaczona pod komunikację pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów planu.
11. Dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania.
12. Dopuszcza się wydzielenie działki rowów otwartych.

§ 17.

1. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej i infrastruktury technicznej; za dostęp do drogi publicznej i infrastruktury technicznej uznaje się dostęp poprzez niepubliczne drogi wewnętrzne, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt. 19, albo sięgaczem o minimalnej szerokości 5m (w terenach zabudowy mieszkaniowej) lub 8m (w pozostałych terenach).
2. Ustala się zakaz takich podziałów na terenach 1MN/U oraz 1U/MN, które wiązałyby się z potrzebą włączeń dróg wewnętrznych na drogę 1KZ (droga 1KZ w części poza obszarem planu).
3. Przy każdym podziale terenu przylegającego do istniejących dróg publicznych KZ, KL i KD należy każdorazowo wydzielać działki pod poszerzenie tych dróg, a linie tego wydzielenia muszą się pokrywać z liniami rozgraniczającymi tych dróg.
4. Wydzielanie nowych działek budowlanych nie przylegających do dróg publicznych jest możliwe po uprzednim wydzieleniu niezbędnych dróg publicznych odpowiednio zbiorczych KZ, lokalnych KL lub dojazdowych KD albo niepublicznych dróg wewnętrznych.
5. Podział terenów związany z wydzieleniem działek pod niepubliczne drogi wewnętrzne może nastąpić z zachowaniem następujących warunków:
 - 1) oś projektowanych niepublicznych dróg wewnętrznych powinna przebiegać wzdłuż prawnej granicy pomiędzy sąsiadującymi, przeznaczonymi do parcelacji działkami;
 - 2) należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek;



- 3) linie rozgraniczające niepublicznych dróg wewnętrznych wyznacza się odmierzając od wyznaczonej osi (granicy działek objętych podziałem), symetrycznie w każdą stronę odpowiednio:
 - a) po 4m (5 m w przypadku takiej możliwości),
 - b) a w przypadku braku możliwości wyznaczenia symetrycznego drogi wewnętrznej, po 8m na każdej działce oddzielnie;
 - 4) każda nowa niepubliczna droga wewnętrzna winna mieć dwustronne włączenie do publicznego układu komunikacyjnego, a gdyby to było niemożliwe, droga o jednostronnym włączeniu dłuższa niż 60m, musi mieć stworzone warunki do zawracania (placyk do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 x 12,5m);
 - 5) włączenia nowych niepublicznych dróg wewnętrznych do istniejącego układu drogowego mogą nastąpić albo w osi włączenia dróg od strony przeciwnej, albo dla uniknięcia mimośrodków w odległości min. 40m od takiego włączenia;
 - 6) skrzyżowania niepublicznych dróg wewnętrznych należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego i z narożnymi ścięciami linii rozgraniczających nie mniejszymi niż 5m wzdłuż dróg KL, KD i niepublicznych dróg wewnętrznych.
7. W przypadku wydzielenia niepublicznej drogi wewnętrznej o szerokości 8m, powstającej z symetrycznego wydzielenia z dwóch działek, podział winien być dokonany jednocześnie dla obydwu nieruchomości.
8. W przypadku podziału nieruchomości z wydzieleniem niepublicznej drogi wewnętrznej podziałem należy objąć wszystkie działki, przez które wydzielana droga wewnętrzna będzie się łączyła z drogą publiczną.
9. Na obszarze stanowiska archeologicznego warunkiem wydzielenia działki pod drogę (pod poszerzenie drogi) i dopuszczenia do korzystania z tej drogi jest uzyskanie opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Rozdział 5

Warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego § 18.

Oznacza się teren stanowiący przedmiot ochrony wojewódzkiego konserwatora zabytków. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (część stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 59-66/2), w formie strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu specjalnym symbolem i numerem: 59-66/2. Na obszarze w/w strefy ustala się:

- 1) obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi-uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;
- 2) obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;
- 3) obowiązek przeprowadzenia (przez osoby fizyczne lub jednostki organizacyjne zamierzające realizować roboty budowlane lub zadrzewienia zalesienia) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji, w trybie przepisów odrębnych. Przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie;
- 4) w obszarze stanowiska archeologicznego warunkiem wydzielenia działki pod drogę (poszerzenie drogi) i dopuszczenia do korzystania z tej drogi jest uzyskanie opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków.



Rozdział 6

Warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi

§ 19.

1. Ustala się docelowe objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu, a także docelowe odwodnienie do kanalizacji deszczowej (po uprzednim podczyszczeniu) pokrytych nieprzepuszczalnymi nawierzchniami terenów MNn, MN/U i U/MN oraz terenów komunikacji.
2. Ustala się, że odwodnienie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN odbywać się będzie na własnych działkach do gruntu lub rowu.
3. W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie pomieszczeń obiektów istniejących i nowych paliwami, o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, spełniających aktualnie obowiązujące normy.
4. Ustala się zachowanie na każdej działce budowlanej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, liczonej zgodnie z definicją zapisaną w § 6 ust. 1 pkt. 14.
5. Ustala się utrzymanie ciągłości korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadlokalnym:
 - 1) poprzez zachowanie bez zabudowy terenów nad rzeką Raszynką (rzeka poza obszarem planu) i nad rowem Rw, co najmniej wzdłuż terenów wyznaczonych pomiędzy granicą rzeki/rowu, a nieprzekraczalną linią zabudowy oraz odsunięcie ogrodzeń na ustalone linie ogrodzeń;
 - 2) oraz wprowadzając nasadzenia szpalerowe.
6. Ustala się nakaz ochrony istniejących zadrzewień poprzez ich zachowanie w obrębie powierzchni biologicznie czynnej na poszczególnych działkach (jako tereny zieleni ogrodów), w obrębie zieleni izolacyjnej wzdłuż dróg, zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działek na terenach U/MN.
7. Ustala się szczególną ochronę drzew wskazanych na rysunku planu jako "drzew do zachowania".
8. Ustala się nakaz wprowadzenia zieleni wysokiej i niskiej towarzyszącej zabudowie, nasadzeń szpalerowych wzdłuż dróg publicznych.
9. Ustala się zachowanie stawów i oczek wodnych oraz ich ochronę przed zasypywaniem i zanieczyszczeniem.
10. W obszarze planu gospodarka odpadami, utrzymanie porządku i czystości na działkach budowlanych winna być prowadzona zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska; ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady stałe; w granicach działki budowlanej; obowiązuje odbiór odpadów w systemie zorganizowanym zgodnie z przepisami o utrzymaniu czystości i porządku w gminie; wprowadza się nakaz selektywnej zbiórki odpadów.
11. Ustala się zakaz lokalizacji takich obiektów usługowych i drobnej wytwórczości, których oddziaływanie na środowisko powoduje przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący usługi lub produkcję posiada tytuł prawny. Pod pojęciem szkodliwego oddziaływania na środowisko rozumie się hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji.
12. Ustala się w projektowanej i zachowanej działalności usługowej lub drobnej wytwórczości stosowanie takich rozwiązań technicznych, technologicznych lub organizacyjnych, które wyeliminują lub zminimalizują szkodliwe oddziaływanie na środowisko.

§ 20.

Warunki gruntowe i ochrona powierzchni ziemi:

- 1) ustala się stosowanie płytkiego podpiwniczenia budynków w zasięgu obszarów z poziomem wody gruntowej powyżej 1 m p. p. t, oraz prowadzenia uzbrojenia w płytkich wykopach nie naruszając stosunków wodnych;
- 2) podpiwniczenie budynków w obszarze dolin z zagłębieniami bezodpływowymi wymaga odpowiednich zabezpieczeń;
- 3) ze względu na niekorzystne warunki posadowienia (warunki gruntowo-wodne) przed przystąpieniem do działań projektowych dla terenów wymienionych w pkt. 1 i 2 należy sporządzić opinię geotechniczną;
- 4) zakazuje się samowolnego podwyższania lub obniżania powierzchni terenu powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

§ 21.

1. Odnosnie wymagań związanych z oddziaływaniem akustycznym komunikacji kołowej, dla poszczególnych dróg, określa się liczone od skrajnej krawędzi jezdni, strefy przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:
 - 1) dla drogi zbiorczej 1KZ – 50 m;
 - 2) dla pozostałych dróg zbiorczych KZ, dla dróg lokalnych KL, dróg dojazdowych KD i niepublicznych dróg wewnętrznych -pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy.
2. Na terenach położonych w zasięgu stref potencjalnego przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu komunikacyjnego, ustala się:
 - 1) zakaz lokowania funkcji ochrony zdrowia, usług medycznych i obiektów związanych ze stałym lub czasowym przebywaniem dzieci i młodzieży;
 - 2) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i wznoszenie nowej zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem zastosowania funkcjonalnych i urbanistycznych zabezpieczeń akustycznych zapewniających odpowiednie standardy akustyczne w środowisku;
 - 3) obowiązek informowania, o możliwości wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku i związanych z tym wymaganiach, o konieczności wyposażenia nowych budynków mieszkalnych w zabezpieczenia przeciwhałasowe dostosowane indywidualnie do prognozowanego poziomu hałasu, oraz o potrzebie szczegółowego sprawdzenia, czy istniejące budynki wymagają zastosowania takich zabezpieczeń, a w przypadku stwierdzenia potrzeby zabezpieczeń, ochrona przed hałasem polega na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach;
 - 4) ustala się zarezerwowanie miejsca na ekrany akustyczne lub inne techniczne zabezpieczenia akustyczne i obowiązek ich realizacji w strefach bezpośredniego oddziaływania na zabudowę, o której mowa w pkt. 1 i 2.
3. Zakazy nie obowiązują, a ograniczenia w/w wymienione mogą być zmienione w tych miejscach, dla których przeprowadzono badania stwierdzające, że prognozowany poziom hałasu komunikacyjnego nie przekroczy norm określonych dla tych obiektów w przepisach odrębnych.

§ 22.

1. Odnosnie wymagań związanych z hałasem lotniczym, przyjmuje się ustalenia rozporządzenia, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt. 27, tj.:
 - 1) zabrania się w strefie ograniczonego użytkowania:
 - a) przeznaczania nowych terenów pod szpitale, domy opieki oraz zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) zmiany sposobu użytkowania budynków w całości lub w części na szpitale i domy opieki oraz na stały lub czasowy pobyt dzieci i młodzieży,
 - c) budowy nowych szpitali, domów opieki, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - 2) w obszarze ograniczonego użytkowania wprowadza się następujące wymagania techniczne dotyczące budynków:
 - a) w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów - zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych,
 - b) w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach poprzez zwiększenie izolacyjności ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów - zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi ochrony przed hałasem pomieszczeń w budynkach.
2. Wskazuje się na rysunku planu granice obszaru ograniczonego użytkowania wyznaczonego ww. rozporządzeniem.

§ 23.

Przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny do poszczególnych rodzajów terenów określonych w przepisach ustawy „Prawo Ochrony Środowiska” zróżnicowanych pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, tj:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym MW odpowiadają rodzajowi terenów przeznaczonych pod "zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego";
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym MN i MNn odpowiadają rodzajowi terenów przeznaczonych pod "zabudowę mieszkaniową jednorodzinną";
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usług, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym MN/U odpowiadają rodzajowi terenów przeznaczonych pod "zabudowę mieszkaniowo-usługową";
- 4) tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym U/MN odpowiadają rodzajowi terenów przeznaczonych pod "zabudowę mieszkaniowo-usługową";
- 5) tereny z zabudową zagrodową lokowaną na terenach rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym R odpowiadają rodzajowi terenów przeznaczonych pod "zabudowę zagrodową".



Rozdział 7
Standardy i zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej
Zasady uzbrojenia terenu

§ 24.

1. Ustala się zasadę obsługi istniejącego i docelowego zainwestowania w obszarze planu z sieci infrastruktury technicznej poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą oraz poprzez urządzenia lokalne.
2. Ustala się zasadę prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg.
3. Dopuszcza się, w uzasadnionych technicznie lub ekonomicznie przypadkach, prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg, co wymaga uzyskania stosownej zgody właściciela terenu.
4. Dopuszcza się lokowanie urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, stacje telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem, bez konieczności zmiany niniejszego planu pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość tych urządzeń nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.
5. W przypadku kolizji nowych inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przeniesienie lub odpowiednią przebudowę, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych oraz warunków określonych przez operatora; w szczególności dotyczy to przebudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia na sieci kablowe.
6. Na terenach przylegających do obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w odległościach wynikających z przepisów odrębnych i Polskich Norm, zakazuje się projektowania i realizacji wszelkich obiektów budowlanych chyba, że inwestor uzgodni ich realizację z operatorem sieci.

Zasady obsługi

§ 25.

Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę:

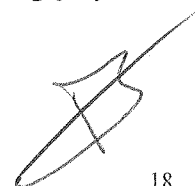
z wodociągu komunalnego z ujęcia w „Ładach” –teren WZ, z ujęcia i wodociągu lokalnego Spółdzielni w „Dawidach Bankowych” (poza obszarem planu) lub wodociągu WUC- Warszawskiego Układu Centralnego; do czasu wybudowania wodociągu komunalnego, a także dla usług, do celów gospodarczych i przeciwpożarowych, dla zabudowy zagrodowej dopuszcza się ujęcia lokalne;

2) odprowadzane i oczyszczanie ścieków sanitarnych:

- a) zgodnie z przepisami prawa miejscowego -gminnym systemem utrzymania czystości i porządku - po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej, ścieki sanitarne odprowadzane będą systemem kanalizacji rozdzielczej grawitacyjno-podciśnieniowej do oczyszczalni ścieków poza obszarem planu,
- b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych, a w przypadku takiej konieczności po wstępnym oczyszczeniu z zanieczyszczeń technologicznych, wywóz do najbliższej zlewni przy oczyszczalni ścieków, na podstawie stosownych umów z odbiorcami uzyskanych do pozwolenia na budowę,
- c) ustala się zakaz stosowania przydomowych biologicznych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem,



- d) do czasu podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, ścieki z terenów MW oraz z terenów U/MN i MN/U w przypadku technologicznej konieczności odprowadzone będą do biologiczno – mechanicznej oczyszczalni ścieków na własnych działkach z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do odbiornika. Ścieki technologiczne, przed odprowadzeniem do gminnej sieci i oczyszczalni ścieków, wymagają podczyszczenia z zanieczyszczeń w urządzeniach zlokalizowanych na własnych działkach,
 - e) dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo tłocznych (przepompowni) bez zmiany niniejszego planu;
- 3) odprowadzenie wód opadowych:**
- a) z terenu działek powierzchniowo na własny nieutwardzony teren w przypadku występowania wystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) ustala się nakaz stosowania zbiorników akumulacyjno-retencyjnych lub odparowywalnych, a także podziemnych (np. pod parkingami) dla wód opadowych docelowo zmniejszających jednorazowy spływ z terenów MW, z terenów usług w terenach U/MN i MN/U,
 - c) ustala się odwodnienie dróg i parkingów z wód opadowych z zastosowaniem rozwiązań eliminujących zawiesinę ogólną oraz substancje ropopochodne przed odprowadzeniem tych wód do odbiornika,
 - d) dla dróg KZ, KL, KD ustala się docelowe odprowadzenia wód opadowych do kanalizacji deszczowej w systemie rozdzielczym. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z dróg KZ, KL, KD i niepublicznych dróg wewnętrznych do rowów melioracyjnych lub odparowywalnych albo na nieutwardzone pobocza drogi oraz poprzez system studni chłonnych do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi i warunkami uzgodnionymi odpowiednim zarządem melioracji,
 - e) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenazowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji sanitarnej lub na jezdnie dróg;
- 4) zasilanie w energię elektryczną** z istniejącego lub rozbudowywanego układu sieci średniego i niskiego napięcia w uzgodnieniu i na warunkach podanych przez Zakład Energetyczny: należy liczyć się z koniecznością budowy stacji transformatorowej SN/mn, na działce o wymiarach 2x3 m położonej w zasięgu dojazdu samochodem ciężarowym, ze strefą wolną od zabudowy w promieniu 3 m dla budynków z materiałów niepalnych i 5 m dla budynków z materiałów palnych;
- 5) zasilanie w łącza telefoniczne** według przyjętych standardów z rozbudowywanej sieci na warunkach określonych przez operatora sieci. Nie dopuszcza się urządzeń w formie wolno stojących budowli (masztów telefonii komórkowej);
- 6) zasilanie w gaz** przewodowy wymaga budowy sieci i przyłączy zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych oraz przez operatora sieci, min.:
- a) przyjmuje się, że gaz dostarczany będzie w miarę potrzeb z istniejących podziemnych sieci z istniejącej stacji gazowych I^o „Sękocin” i „Janki”,
 - b) wokół gazociągów obowiązują odpowiednie strefy ochronne: odległości podstawowe lub strefy kontrolowane (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu), z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew,
 - c) minimalne zbliżenia ogrodzeń do gazociągów średniego ciśnienia mogą wynosić 0.5m,



- d) szafka gazowa, otwierana na zewnątrz, dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej winna być sytuowana w linii ogrodzeń, a dla pozostałych funkcji w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci;
- 7) **zaopatrzenie w ciepło** z indywidualnych źródeł wykorzystujących jako czynniki grzewcze, w szczególności: gaz ziemny, energię elektryczną, z wykorzystaniem gazu płynnego (LPG), oleju opałowego lub paliw ekologicznych w tym stałych, których stosowanie jest zgodne z przepisami prawa ochrony środowiska, dopuszczając stosowanie ogrzewania kominkowego jedynie jako dodatkowego źródła ogrzewania obiektów;
- 8) **usuwanie odpadów** stałych poza obszarem planu:
- a) ustala się nakaz usuwania odpadów do miejsc selektywnego składowania lub z użyciem innych rozwiązań w ramach gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi,
 - b) ustala się, że na każdej działce należy wydzielić odpowiednie (zadaszone) miejsce do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo, w miarę potrzeb do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych,
 - c) ustala się, że odpady związane z funkcjonowaniem usług, zwłaszcza odpady niebezpieczne dla środowiska wymagają składowania zgodnie z przepisami odrębnymi i podlegają utylizacji przez odpowiednie specjalistyczne jednostki,
 - d) ustala się, że zawiesiny, tłuszcze i oddzielone produkty naftowe będą usuwane z separatora i unieszkodliwiane przez odpowiednie specjalistyczne jednostki.

Rozdział 8

Zasady obsługi w zakresie komunikacji

Komunikacja kołowa

§ 26.

1. Wyznacza się na rysunku planu pasy terenów przeznaczonych pod komunikację kołową w liniach rozgraniczających dróg oraz określa hierarchię funkcjonalną układu drogowego: drogi zbiorcze KZ (1KZ- część ul. Grudzi, 2aKZ, 2bKZ, 2cKZ – odcinki ul. Długiej- droga 3122W i 3KZ – część drogi -2842W), drogi lokalne KL (1KL- część ul. Droga Hrabska, 2KL i 3KL- odcinki ul. Miklaszewskiego) oraz drogi dojazdowe KD. Ustala się przebiegi tych dróg.
2. Wskazuje się na rysunku planu tereny przeznaczone pod niepubliczne drogi wewnętrzne, a dla niektórych dróg wewnętrznych miejsca optymalnych połączeń z drogami publicznymi.
3. W terenach komunikacji ustala się lokowanie funkcji komunikacji kołowej i odwodnienia oraz o ile inne przepisy planu nie stanowią inaczej, za zgodą zarządzającego drogą, ustala się lokowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, lokowanie ścieżek rowerowych.
4. W liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz realizacji obiektów stałych i czasowych, nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą lub rowerową, z zielenią izolacyjną.
5. Do czasu realizacji dróg publicznych zachowuje się dotychczasowe użytkowanie terenu i dopuszcza urządzenie miejsc postojowych.



§ 27.

1. Ustala się obsługę obszaru planu poprzez drogi zbiorcze KZ, lokalne KL i dojazdowe KD.
2. Obsługa komunikacyjna układem określonym w ust. 1 określa docelowy stan.

§ 28.

Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu dróg:

- 1) drogi zbiorcze KZ i lokalne KL:
 - a) drogi zbiorcze i lokalne wyznacza się dla powiązań układu komunikacyjnego obsługującego obszar planu z układem zewnętrznym, ustalając ich przebiegi jako obowiązujące,
 - b) w terenach KZ i KL ustala się lokowanie funkcji: komunikacji kołowej i odwodnienia oraz infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych, chodników i zieleni za zgodą zarządcy drogi;
- 2) dla obsługi zainwestowania, realizowanego zgodnie z przeznaczeniem terenów na obszarze objętym planem, ustala się drogi dojazdowe KD powiązane z drogami zbiorczymi KZ i lokalnymi KL;
- 3) ustala się zakaz tworzenia nowych skrzyżowań, włączeń dróg wewnętrznych w tym zjazdów z drugiego rzędu zabudowy z wykorzystaniem zjazdów istniejących bez uzgodnienia z zarządcą drogi;
- 4) zakazuje się realizacji więcej niż jednego zjazdu na działkę frontową z wyłączeniem sytuacji, jeżeli wynikają one ze szczególnych warunków ochrony przeciwpożarowej;
- 5) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych powinny być określone w projektach i uzgadniane w trybie przewidzianym przepisami odrębnymi.

Komunikacja piesza

§ 29.

1. Ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący chodniki jednostronne lub obustronne prowadzone w liniach rozgraniczających wszystkich dróg o szerokościach równych lub większych niż 10m oraz w ciągach pieszo – jezdnych.
2. W przypadku takiej możliwości chodniki należy sytuować za rowem odwadniającym. Chodniki powinny być odsunięte od jezdni zależnie od warunków lokalnych.

Komunikacja rowerowa

§ 30.

1. W zakresie komunikacji rowerowej ustala się wprowadzenie wydzielonych ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających drogi KZ.
2. Dopuszcza się wprowadzenie ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg KL lub KD.

Komunikacja publiczna

§ 31.

Zachowuje się obsługę terenów objętych planem przez komunikację autobusową dostosowując rozmieszczenie przystanków do nowego układu dróg.

Urządzenia obsługi transportu samochodowego

§ 32.

Dopuszcza się lokalizację obiektów obsługi komunikacji takich jak stacja paliw, myjnia samochodowa, stacje obsługi samochodów (warsztaty blacharskie) w terenie U/MN, o ile inne przepisy planu tego nie wykluczają.

Zasady obsługi parkingowej i bilansowania miejsc parkingowych w obszarze planu

§ 33.

1. Ustala się lokowanie miejsc parkingowych na działkach inwestycyjnych.
2. Dopuszcza się lokowanie miejsc parkingowych, w formie zatok, w liniach rozgraniczających dróg KL, KD (nie węższych niż 10m w liniach rozgraniczających).
3. Wyklucza się lokalizację miejsc parkingowych poza ustalonymi miejscami, o których mowa w ust. 1 i 2.
4. Ustala się wydzielenie miejsc parkingowych dla rowerów na ogólnodostępnych parkingach samochodowych przy obiektach usług.
5. W zakresie bilansu miejsc parkingowych ustala się z uwzględnieniem rotacji:
 - 1) obiekty biurowo – administracyjne – 20 miejsc parkingowych na 1000 m² p. użytkowej;
 - 2) obiekt handlowy, sklep, punkt usługowy – 30 miejsc parkingowych na 1000 m² p. użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca na sklep lub punkt usługowy;
 - 3) kultura, sport – 20 miejsc parkingowych na 1000 m² p. użytkowej;
 - 4) obiekt sportowy – 20 miejsc parkingowych na 100 użytkowników jednocześnie z uwzględnieniem uprawianej dyscypliny;
 - 5) bank – 40 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej;
 - 6) przychodnia zdrowia – 10 miejsc parkingowych na 1000 m² p. użytkowej (nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden gabinet i 1 miejsce parkingowe na jednego lekarza oraz 1 miejsce postojowe na trzy osoby personelu pomocniczego);
 - 7) usługi oświaty -szkoła, przedszkole – 5m parkingowych na 1000 m² p. użytkowej i nie mniej niż 30 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych;
 - 8) hotel – 20 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, miejsce na 1 autokar na 100 łóżek oraz 4 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych;
 - 9) sezonowe obiekty handlowe – od 5 do 20 miejsc parkingowych na jeden obiekt;
 - 10) gastronomia – 40 miejsc parkingowych na 100 konsumentów;
 - 11) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna -1miejsce parkingowe na 1 mieszkanie do 60m² powierzchni lub 1,5 miejsca parkingowego na jedno mieszkanie o powierzchni powyżej 60m²;
 - 12) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca parkingowe na 1 dom;
 - 13) stacja obsługi samochodów –1 stanowiskowa -4 miejsca parkingowe; 2 stanowiskowa 6 miejsc parkingowych; powyżej 6 stanowisk 7 stanowisk na jedno stanowisko naprawcze.



DZIAŁ III
Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

Rozdział 1
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1MW, 2MW

§ 34.

Funkcja (przeznaczenie terenu):

- 1) przeznaczenie podstawowe- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (stacja elektroenergetyczna 15/0,4 kV itp.), komunikacją wewnętrzną (dojścia, miejsca postojowe), zielenią urządzoną (nie stanowiącą zieleni publicznej),
- 2) przeznaczenie uzupełniające-garaże (podziemne, wbudowane lub nadziemne w zespołach);
- 3) dopuszcza się zachowanie, roboty budowlane, budowę, remonty, przebudowę, wymianę oraz dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w pkt. 1 i 2;
- 4) zakazuje się:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) zastępowania funkcji mieszkalnej funkcjami usługowymi oraz lokowania w terenach MW funkcji usługowych; handlu hurtowego, placów składowych, lokowania obsługi technicznej, napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw i dodatkowo na terenie 1MW usług handlu detalicznego,
 - c) lokalizacji zabudowy zagrodowej.

§ 35.

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. Ustala się zabudowę w postaci budynków wolno stojących.
2. Ustala się taki sposób inwestowania, aby na terenie MW, o powierzchni, o której mowa w § 16 ust. 5 pkt 4 zachowano, co najmniej 25% powierzchni biologicznie czynnej w tym 10% jako zielenią urządzoną. Dopuszcza się na terenie zieleni urządzonej obiektów sportu i rekreacji wspólnych dla całego terenu MW (w tym poza obszarem planu).
3. Ustala się sytuowanie budynków w obrębie terenów odpowiednio zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 13.
4. Ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,5.
5. Ustala się max. wysokość zabudowy: do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12m do kalenicy dachów dla budynków mieszkalnych; 1 kondygnacja nadziemna nie więcej niż 3,5m do kalenicy dachów dla budynków gospodarczych i garaży.

§ 36.

Inne ustalenia

Obowiązują odpowiednio ustalenia zawarte w §§ 12, 14, 15, 16, w §§ 19, 20, 21 i 23, a także od § 24 do § 31 i w § 33.



Rozdział 2

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN, 2MN, 3MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 15MN, 16MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN

§ 37.

Funkcje (przeznaczenie) terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe-zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, budynki wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające-garaże i budynki gospodarcze (wolno stojące, wbudowane lub dobudowane), obiekty małej architektury, urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi towarzyszące, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt. 18 wbudowane i stanowiące nie więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku oraz usługi nie wymagające wprowadzenia ruchu transportu ponad 3.5 t, niepubliczne drogi wewnętrzne,
 - b) usługi oświaty w oddzielnych budynkach;
- 4) dopuszcza się: zachowanie, roboty budowlane, budowę, remonty, przebudowę oraz dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w pkt. 1, 2, 3;
- 5) zakazuje się:
 - a) adaptowania innych budynków na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany;
 - b) lokowania innych niż wymienione w pkt 3 funkcji usługowych, tj. handlu hurtowego, placów składowych, lokowania obsługi technicznej, napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 50m²;
 - c) lokalizacji zabudowy zagrodowej,
 - d) przekształcania zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej w szeregową.

§ 38.

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. Na działce z zabudową mieszkaniową jednorodziną, o minimalnej powierzchni, o której mowa w § 16 ust. 5, pkt 1, lit a i b, dopuszcza się lokowanie jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego lub jednego budynku w zabudowie bliźniaczej (dwa budynki na jednej działce o szerokości nie mniejszej niż 20m). Na działce, o szerokości mniejszej niż 12m dopuszcza się lokowanie jednego budynku w zabudowie bliźniaczej ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy, dopuszczając etapową (nie jednoczesną) budowę i rozbudowę budynków przy tej granicy, jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym.
2. Na działce z zabudową mieszkaniową jednorodziną, o minimalnej powierzchni, o której mowa w § 16 ust. 5, pkt 2, dopuszcza się lokowanie jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego z wbudowanymi usługami oświaty lub jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku z usługami oświaty.



3. O ile inne przepisy planu nie stanowią inaczej dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy dla działek, o szerokościach mniejszych niż ustalone albo jeżeli na działce sąsiedniej zabudowa usytuowana jest odpowiednio w granicy lub w odległości 1,5m od tej granicy.
4. Na działkach graniczących z terenami 1MNn, 2MNn, 3MNn, 4MNn i 5MNn, o ile nie ustalono na rysunku planu linii nieprzekraczalnej zabudowy, dopuszcza się budynki ze ścianą bez otworów zlokalizowane jako dobudowane odpowiednio do ściany budynków na tych terenach MNn.
5. Ustala się taki sposób inwestowania, aby na każdej działce budowlanej (o minimalnej powierzchni, o której mowa w § 16 ust. 5, pkt 1, lit a i b zachowano, co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej.
6. Ustala się taki sposób inwestowania, aby na każdej działce budowlanej (o minimalnej powierzchni, o której mowa w § 16 ust. 5, pkt 2 zachowano, co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy z usługami oświaty.
7. Ustala się sytuowanie budynków w obrębie terenów odpowiednio zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 13.
8. Ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – na 0,4 dla zabudowy mieszkaniowej z usługami wbudowanymi lub bez usług wbudowanych albo na 0,6 na działkach z usługami oświaty.
9. Ustala się max. wysokość zabudowy: do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu dla budynków mieszkalnych i budynku usług oświaty; nie więcej niż 6.5m dla garaży. Ograniczenie nie dotyczy anten i innych instalacji umieszczanych na dachach.

§ 39.

Inne ustalenia

1. Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenów lub obiektów:
 - 1) położonych na terenach zmeliorowanych, o których mowa w § 10;
 - 2) położonych w zasięgu napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 11;
 - 3) na terenie 5MN położonym w obszarze stanowiska archeologicznego, o którym mowa w § 18 oznaczonego specjalnym symbolem i numerem 59-66/2;
 - 4) położonych w zasięgu oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 21;
 - 5) położonych w strefie ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego, o którym mowa w § 22.
2. Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w §§ 12, 14, 15, 16 i 17, w §§ 19 i 20, a także od § 23 do § 31 i w § 33.



Rozdział 3

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z budynkami w zabudowie szeregowej, 1MNn, 2MNn, 3MNn, 4MNn, 5MNn

§ 40.

Funkcje (przeznaczenie) terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe-zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, budynki w zabudowie szeregowej z wbudowanymi usługami (w szczególności z usługami - bankowości, administracji, handlu detalicznego, gastronomii, kultury, działalności biurowej, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, projektowania i pracy twórczej, drobnych usług rzemieślniczych takich jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku);
- 2) przeznaczenie uzupełniające-garaże i budynki gospodarcze (wolno stojące, wbudowane lub dobudowane), obiekty małej architektury, urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;
- 3) dopuszcza się: roboty budowlane, budowę, remonty, przebudowę, wymianę oraz dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w pkt. 1 i 2;
- 4) zakazuje się:
 - a) lokowania więcej niż jednego lokalu mieszkalnego;
 - b) lokowania innych niż wymienione w pkt 1 funkcji usługowych, a w szczególności: handlu hurtowego, placów składowych, lokowania obsługi technicznej, napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 50m² w jednym lokalu;
 - c) lokalizacji zabudowy zagrodowej.

§ 41.

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. Na działce z zabudową mieszkaniową jednorodziną, o minimalnej powierzchni, o której mowa w § 16 ust. 5, pkt 1 lit c, ustala się lokowanie jednego budynku mieszkalnego w zabudowie szeregowej (jeden budynek w zabudowie szeregowej na jednej działce o szerokości nie mniejszej niż 6m).
2. W wyznaczonych na rysunku planu strefach wymaganego lokowania usług, ustala się lokowanie usług, co najmniej w parterach.
3. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, miejsca lokowania zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy terenów MNn. Długość ściany lokowanej wzdłuż granicy nie powinna wynosić więcej niż 12m .
4. Ustala się taki sposób inwestowania, aby na każdej działce budowlanej (o minimalnej powierzchni, o której mowa w § 16 ust. 5, pkt 1 lit c, zachowano, co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej.



5. Ustala się sytuowanie budynków w obrębie terenów odpowiednio zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 13. W strefach wymaganego lokowania usług ustala wycofanie lica parteru budynku w głąb działki na odległość nie większą niż 1,5m;
6. Ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 0,6.
7. Ustala się wysokość zabudowy: na 12 m do kalenicy dachu dla budynków mieszkalnych z usługami oraz nie więcej niż 6.5m dla garaży i budynków gospodarczych. Ograniczenie nie dotyczy anten i innych instalacji umieszczanych na dachach.
8. Dopuszcza się dominantę urbanistyczną w pierzei zabudowy szeregowej na osi drogi 30KD, w narożnikach zabudowy w pierzei placu KP oraz na zakończeniach pierzei usługowych na terenie 4MNn i 5MNn.
9. W wyznaczonych na rysunku planu strefach wymaganego lokowania usług ustala się lokowanie zabudowy szeregowej jako ciągu frontowych elewacji, a ponadto ustala się:
 - 1) projektowanie jednolitej formy elewacji frontowej, układu i kąta nachylenia połaci dachowych;
 - 2) projektowanie ujednoczonej linii wycofania lica parterów budynków;
 - 3) harmonizowanie wielkości otworów okiennych i drzwiowych oraz przejazdów bramowych i ich rozmieszczenia;
 - 4) nakaz harmonizowania kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
 - 5) nakaz harmonizowania ogrodzeń, wejść do budynków, schodów, pochylni (materiał, wysokość, kolorystyka);
 - 6) w przypadku przebudowy dopuszczenie tylko takich przekształceń , które nie naruszają formy elewacji frontowej, układu i kąta nachylenia połaci dachowych i kolorystyki.

§ 42.

Inne ustalenia

1. Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenów lub obiektów:
 - 1) położonych na terenach zmeliorowanych, o których mowa w § 10;
 - 2) położonych w zasięgu napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 11;
 - 3) położonych w zasięgu oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 21.
2. Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w §§ 12, 14, 15, 16 i 17, w §§ 19 i 20, a także od § 23 do § 31 i w § 33.



Rozdział 4

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usług 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U

§ 43.

Funkcja (przeznaczenie terenu):

- 1) przeznaczenie podstawowe-zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna- budynki wolno stojące lub bliźniacze oraz nieuciążliwe usługi wbudowane lub stanowiące odrębną kubaturę;
- 2) przeznaczenie uzupełniające-garaże i budynki gospodarcze (wolno stojące, dobudowane lub wbudowane), obiekty małej architektury, zieleń urządzona, urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:
usługi, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt. 18 wbudowane (stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku) lub w osobnych budynkach;
- 4) dopuszcza się zachowanie, budowę, roboty budowlane, remont, przebudowę oraz dotychczasowe użytkowanie terenu i zabudowy zagrodowej do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w pkt. 1, 2, 3;
- 5) zakazuje się:
 - a) adaptowania innych budynków na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany,
 - b) lokowania innych niż wymienione w pkt 3 funkcji usługowych, lokowania stacji paliw oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 50 m²,
 - c) lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej,
 - d) przekształcania zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej w szeregową.

§ 44.

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. Na działce budowlanej, o ustalonym minimalnym normatywie, ustala się lokowanie jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego lub jednego budynku w zabudowie bliźniaczej (dwa budynki w zabudowie bliźniaczej na działce o szerokości nie mniejszej niż 20m) albo jednego lokalu mieszkalnego w budynku z usługami. Na działce o szerokości mniejszej niż 12m dopuszcza się lokowanie jednego budynku w zabudowie bliźniaczej ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy dopuszczając etapową (nie jednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym. Dopuszcza się zmniejszenie szerokości działek na łuku drogi lub wokół placu do zawracania.
2. Na działce z zachowaną zabudową zagrodową dopuszcza się lokowanie jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego, budynki gospodarcze i garaże. Ustala się ograniczenie oddziaływania wywołanego produkcją rolniczą, w tym urządzeniami służącymi bezpośrednio do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny do granic terenu do, którego prowadzący działalność rolniczą posiada tytuł prawny.



3. Ustala się taki sposób inwestowania, aby na każdej działce budowlanej (o minimalnej powierzchni, o której mowa w § 16 ust. 5 pkt. 3 zachowano, co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej.
4. Ustala się sytuowanie budynków w obrębie terenów odpowiednio zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 13.
5. Ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,6.
6. Ustala się max wysokość zabudowy: do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12m do kalenicy dachu dla budynków mieszkalnych; nie więcej niż 12m dla budynków usług dopuszczając dominanty urbanistyczne; nie więcej niż 6.5m dla garaży; nie więcej niż 8m dla budynków gospodarczych dla zabudowy zagrodowej.
7. Dopuszcza się lokowanie dominant w narożnikach dróg (w tym narożników ściętych dostosowanych do narożnych ścieg dróg) lub na osi dróg .

§ 45.

Inne ustalenia

1. Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenów lub obiektów:
 - 1) położonych na terenach zmeliorowanych, o których mowa w § 10;
 - 2) położonych w zasięgu napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 11;
 - 3) położonych w zasięgu oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 21;
 - 4) położonych w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego, o którym mowa w § 22.
2. Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w §§ 12, 14, 15, 16 i 17 oraz w §§ 19 i 20, a także od § 23 do § 31 i w § 33.


Rozdział 5

Tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1U/MN, 2U/MN

§ 46.

Funkcja (przeznaczenie terenu):

- 1) przeznaczenie podstawowe-zabudowa usługowa, o której mowa w § 6 ust.1 pkt 17 i wbudowana funkcja mieszkaniowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające-garaże i budynki gospodarcze, (wolno stojące, dobudowane lub wbudowane), obiekty małej architektury, zieleń urządzone, urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne- usługi bez funkcji mieszkaniowej; rzemiosło usługowe i warsztaty drobnej wytwórczości, obsługa techniczna motoryzacji, a na terenie 1U/MN stacja paliw;
- 4) dopuszcza się zachowanie, roboty budowlane, budowę, remonty, przebudowę, wymianę oraz dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w pkt. 1, 2 i 3;



- 5) zakazuje się:
- a) lokalizacji funkcji ochrony zdrowia, usług medycznych i obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) lokalizacji nowej nie wbudowanej funkcji mieszkaniowej,
 - c) lokalizacji nowej funkcji mieszkaniowej w zasięgu oddziaływania drogi zbiorczej ul. Grudzi- 1KZ,
 - d) adaptowania innych budynków na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek z funkcją mieszkalną lub lokal mieszkalny wbudowany;
 - e) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży więcej niż 50m²;
 - f) lokalizacji zabudowy zagrodowej.

§ 47.

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. Na działce budowlanej, o ustalonym minimalnym normatywie, dopuszcza się lokowanie jednego wbudowanego lokalu mieszkalnego. Dopuszcza się lokowanie towarzyszącej zabudowy gospodarczej i garaży.
2. Ustala się taki sposób inwestowania, aby na każdej działce budowlanej, o minimalnej powierzchni, o której mowa w § 16 ust. 5, pkt. 3, zachowano, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej.
3. Ustala się sytuowanie budynków w obrębie terenów odpowiednio zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 13.
4. Ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,6.
5. Ustala się max wysokość zabudowy: do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12m do kalenicy dachu dla budynków usług; nie więcej niż 6.5m dla garaży i budynków gospodarczych.

§ 48.

Inne ustalenia

1. Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenów lub obiektów:
 - 1) położonych na terenach zmeliorowanych, o których mowa w § 10;
 - 2) położonych w zasięgu oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 21;
 - 3) położonych w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego, o którym mowa w § 22.
2. Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w §§ 12, 14, 15, 16 i 17 oraz w §§ 19 i 20, a także od § 23 do § 33.



Rozdział 6

Teren zieleni naturalnej ZN

§ 49.

Funkcje (przeznaczenie) terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe-zielen naturalna (tereny łąk) w dolinie Raszynki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające-fragment ścieżki rowerowej i ciągu pieszego, a wzdłuż rzeki Raszynki (poza obszarem planu) nieutwardzony pas eksploatacyjny o minimalnej szerokości 6m;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne- rolnicze wykorzystanie terenu, sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zakazuje się- lokowania budynków i sytuowania miejsc postojowych, lokowania reklam i innych znaków informacyjno plastycznych na terenie ZN.

§ 50.

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. Ustala się ochronę i uzupełnienie istniejącego drzewostanu i roślinności niskiej.
2. Ustala się zachowanie w obrębie terenu ZN, co najmniej 90 % powierzchni biologicznie czynnej.
3. Obsługa komunikacyjna pasem eksploatacyjnym wzdłuż rzeki Raszynki.

§ 51.

Inne ustalenia

Obowiązują odpowiednio ustalenia zawarte w §§ 14 i 16 oraz w §§ 19, 20 i 24.

Rozdział 7

Tereny rolne z rozproszoną zabudową zagrodową 1R, 2R, 3R, 4R, 5R

§ 52.

Funkcje(przeznaczenie)terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe- tereny rolnicze z zabudową zagrodową związaną z prowadzonym gospodarstwem rolnym;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – garaże i budynki gospodarcze, budynki inwentarskie i gospodarczo-składowe, obiekty małej architektury, urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych, zieleni urządzonej;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne- inne obiekty, o których mowa w przepisach ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 4) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy zagrodowej;

- 5) zakazuje się:
- a) lokalizacji poza obrębem zabudowy zagrodowej samodzielnego budynku mieszkalnego oraz adaptowania budynków gospodarczych lub garaży na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny,
 - b) lokowania funkcji nie związanej z produkcją rolniczą.

§ 53.

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. Ustala się taki sposób inwestowania, aby na każdej działce z zabudową zagrodową, o minimalnej powierzchni, o której mowa w § 16 ust. 6 pkt 6, zachowano, co najmniej 70 % powierzchni biologicznie czynnej.
2. Ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na działce z zabudową zagrodową na 0,2.
3. Na działce z zabudową zagrodową ustala się lokowanie jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego lub budynku w zabudowie bliźniaczej, lokowanie budynków gospodarczych i garaży, a także obiektów, o których mowa w przepisach ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (zabudowa gospodarcza odpowiadająca wielkością i charakterem prowadzonej działalności rolniczej).
4. Ustala się ograniczenie oddziaływania wywołanego produkcją rolniczą, w tym urządzeniami służącymi bezpośrednio do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny do granic terenu do, którego prowadzący działalność rolniczą posiada tytuł prawny.
5. Ustala się max wysokość zabudowy: do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu budynku mieszkalnego, nie więcej niż 6.5m dla garaży i nie więcej niż 8m dla budynków gospodarczych.
6. W odniesieniu do gospodarowania na gruntach z uprawami sadowniczymi stosuje się wymagania określone w przepisach odrębnych o ochronie roślin uprawnych.

§ 54.

Inne ustalenia

1. Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenów lub obiektów:
 - 1) położonych na terenach zmeliorowanych, o których mowa w § 10;
 - 2) położonych w zasięgu napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 11;
 - 3) położonych w zasięgu oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 21.
2. Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w §§ 12, 13, 14, 15, 16 i 17, w §§ 19 i 20, a także od § 23 do § 31 i w § 33.



Rozdział 8
Tereny rolne 1R1 i 2R1

§ 55.

Funkcje(przeznaczenie)terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe- tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne –sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokowania reklam, wszelkiej zabudowy ze względu na docelową realizację dróg w tym Trasy N-S.

§ 56.

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. W odniesieniu do gospodarowania na gruntach z uprawniami sadowniczymi stosuje się wymagania określone w przepisach odrębnych o ochronie roślin uprawnych.
2. Ustala się ograniczenie oddziaływania wywołanego produkcją rolniczą, w tym urządzeniami służącymi bezpośrednio do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny do granic terenu do, którego prowadzący działalność rolniczą posiada tytuł prawny.
3. Obsługa komunikacyjna od strony istniejących i projektowanych dróg.

§ 57.

Inne ustalenia

1. Ustala się warunki zagospodarowania dla terenów:
 - 1) położonych na terenach zmeliorowanych, o których mowa w § 10;
 - 2) położonych w zasięgu napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 11;
2. Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w §§ 14, 16 i 17 oraz w §§ 19, 20 i 24.

Rozdział 9
Tereny wód – rowy 1Rw, 2Rw i 3Rw

§ 58.

Funkcje (przeznaczenie) terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe-rowy melioracji szczegółowej dla funkcji drenowania terenów rolniczych, odwodnienia terenów zabudowy i komunikacji, a także odprowadzenia oczyszczonych ścieków;
- 2) zakazuje się zanieczyszczania, zasypywania, przekrycia, lokowania reklam i ogrodzeń.

§ 59.

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. Ustala się taki sposób inwestowania, aby na terenie Rw zachowano, co najmniej 90% powierzchni biologicznie czynnej.
2. Ustala się zachowanie rowów melioracji szczegółowej Rw jako rowów otwartych, zachowanie ich funkcji i sprawności funkcjonowania oraz zakazuje się samowolnych przeróbek.

3. Dopuszcza się kształtowanie koryta i brzegów.
4. Obsługa komunikacyjna od strony istniejących i projektowanych dróg, a także pasem eksploatacyjnym zachowanym odpowiednio na przyległych terenach.

60.

Inne ustalenia

Obowiązują odpowiednio ustalenia zawarte w §§ 10, 11, 16, 19, 20 i 24.

Rozdział 10

Teren ujęcia wody ze stacją uzdatniania WZ

§ 61.

Funkcje (przeznaczenie) terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe- studnia ujęcia wody ze stacją uzdatniania;
- 2) przeznaczenie uzupełniające-objekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej, urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych;
- 3) dopuszcza się zachowanie, budowę, roboty budowlane, remont, przebudowę oraz dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w pkt 1 i 2;
- 4) zakazuje się- lokalizacji zabudowy z wyjątkiem elementów technicznej obsługi obiektów i lokalizowania funkcji innych niż ustalone w pkt 1 i 2.

§ 62.

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. Ustala się taki sposób inwestowania, aby na działce WZ zachowano, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej.
2. Ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,6.
3. Określa się granice strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody, wzdłuż ogrodzenia terenu WZ i ustala się zagospodarowanie strefy zielenią.
4. Ustala się zachowanie warunków zagospodarowania strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody tj. odprowadzenie wód w taki sposób, aby nie mogły one przedostawać się do urządzeń służących do poboru wody oraz szczelne odprowadzenie poza granicę strefy ochrony pośredniej ścieków z urządzeń sanitarnych, przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy urządzeniach służących do poboru wody.

§ 63.

Inne ustalenia

1. Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenu:
 - 1) położonego na terenach zmeliorowanych, o których mowa w § 10;
 - 2) położonego w zasięgu napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 11;
2. Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w §§ 14, 15, 16 i 17 oraz w § 19 i 20, a także od § 24 do § 33.



Rozdział 11
Teren placu KP
§ 64.

Funkcja (przeznaczenie terenu):

- 1) przeznaczenie podstawowe-teren placu z zielenią urządzoną i komunikacją pieszo jezdnią;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne-objekty małej architektury (w tym pomnik, fontanna, kiosk do 10m² powierzchni zabudowy), plac zabaw, urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, miejsca postojowe, parking podziemny;
- 3) dopuszcza się budowę, roboty budowlane oraz dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w pkt. 1 i 2;
- 4) zakazuje się:
lokowania innych niż wymienione w pkt 2 zabudowy, lokowania masztów telefonii komórkowej, stacji paliw oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 10 m².

§ 65.

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. Ustala się taki sposób inwestowania, aby na terenie KP zachowano, co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej w formie urządzonej zieleni parkowej.
2. Dopuszcza się reklamy w postaci słupów ogłoszeniowych o wysokości do 2.5m.
3. Ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,4.
4. Ustala się max wysokość zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 4,5m do kalenicy dachu.

§ 66.

Inne ustalenia

Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w §§ 12, 14, 16, 17 i 19 oraz w §§ od 24 do § 31 i § 33.

Rozdział 12

Teren obsługi komunikacji samochodowej-pętla autobusowa KPs

§ 67.

Funkcje (przeznaczenie) terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe-pętla autobusowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające-objekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej, urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych;
- 3) dopuszcza się lokowanie usług handlu (kiosk, pawilon do 30m² powierzchni zabudowy);

- 4) dopuszcza się budowę, roboty budowlane, remont, przebudowę oraz dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w pkt 1, 2 i 3;
- 5) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż ustalone w pkt 1, 2 i 3.

§ 68.

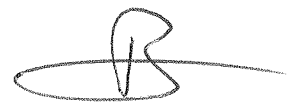
Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. Ustala się taki sposób inwestowania, aby na terenie KPs, zachowano, co najmniej 10 % powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią urządzoną.
2. Ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,4.
3. Ustala się sytuowanie budynków w obrębie terenów odpowiednio zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 13. Dopuszczalny wysięg trwałych elementów konstrukcyjnych budynków, o którym mowa w § 13 ust.5 nie może przekroczyć linii wyznaczonej w odległości 8m od skrajnej krawędzi jezdni dróg KZ.
4. Dopuszcza się max wysokość zabudowy: do 1 kondygnacji nadziemnych i więcej niż 4,5m.
5. Dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej, na podstawie opracowań technicznych i bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby ich oddziaływanie na środowisko nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego lokujący obiekty posiada tytuł prawny.

§ 69.

Inne ustalenia

1. Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenów lub obiektów położonych w zasięgu napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 11.
2. Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w §§ 12, 14, 15, 16 i 17 oraz w § 19 i 20, a także od § 24 do § 31 i § 33.



Rozdział 13
Tereny komunikacji, KZ, KL, KD
§ 70.

Ustalenia szczegółowe dla terenów dróg

LP	OZNACZENIE NA RYSUNKU PLANU - SYMBOL	INFORMACJE NAZWA I OPIS DROGI. NR DROGI W KOLUMNIE 2 ODPOWIADA NUMERACJI NA UCHWALONYM OBSZARZE I	FUNKCJA KLASA DROGI	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA		
				MINIMALNA SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZ AJĄCYCH	INFORMACJ E- MINIMALNA SZEROKOŚĆ JEZDNI	USTALENIA DLA PRZEKROJU DROGI
1	2	3	4	5	6	7
1. Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania						
1)	1KZ	Łady fragment projektowanej ul. Grudzi	zbiorcza	zmienna w obszarze planu (7,5 - 20 m)	zmienna	-ograniczone zjazdy -część drogi w obszarze planu
2)	2aKZ	Łady istniejąca ul. Długa - powiatowa 3122W	zbiorcza	część w obszarze planu (2,5 m)	zmienna	- zjazdy z drogi - ścieżka rowerowa
3)	2bKZ	Podolszyn Nowy istniejąca ul. Długa - powiatowa 3122W	zbiorcza	zmienna, część w obszarze planu (3,2 – 3,7 m)	zmienna	- zjazdy z drogi - ścieżka rowerowa
4)	2cKZ	Podolszyn Nowy istniejąca ul. Długa - powiatowa 3122W	zbiorcza	zmienna część w obszarze planu (1,6 - 3 m)	zmienna	- zjazdy z drogi - ścieżka rowerowa
5)	3KZ	Podolszyn Nowy istniejąca powiatowa 2842W	zbiorcza	poszerzenie drogi w obszarze planu (1,3 – 7,3 m)	zmienna	- zjazdy z drogi - ścieżka rowerowa
6)	1KL	Dawidy Bankowe ul. Droga Hrabska istniejąca 3120W	lokalna	w obszarze planu poszerzenie drogi maksyma- nie o 2 m	zmienna	- obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni



7)	2KL	Podolszyn Nowy ul. przedłużenie Miklaszewskiego projektowana	lokalna	12 m w obszarze planu	zmienna	- obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni
8)	3KL	Łady ul. Miklaszewskiego istniejąca	lokalna	w obszarze planu poszerzenie drogi o 3 m	zmienna	- obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni
9)	1KD	Podolszyn Nowy ul. Grudzi	dojazdowa	3,5 m w obszarze planu	zmienna	- obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni - zatoki postojowe
10)	4KD	Podolszyn Nowy istniejąca ul. Za Olszyną	dojazdowa	w obszarze planu 9 m	zmienna	- plac do zawracania - stanowisko - zatoki postojowe
11)	5KD	Podolszyn Nowy część drogi istniejącej i projektowanej	dojazdowa	zmienna w obszarze planu 10 – 20 m	5m	- obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni - zatoki postojowe
12)	5a KD	Podolszyn Nowy istniejąca i projektowana	dojazdowa	10 m	5m	- obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni
13)	9KD	część ul. Szlacheckiej	dojazdowa	10 m	5m	- obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni - zatoki postojowe
14)	10 KD	Dawidy Bankowe projektowana	dojazdowa	5 m w obszarze planu	zmienna	- poszerzenie drogi istniejącej - obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni
15)	11 KD	Dawidy Bankowe projektowana	dojazdowa	4 m w obszarze planu	zmienna	- poszerzenie poza obszarem planu - obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni - zatoki postojowe
16)	15 KD	Dawidy Bankowe projektowana przedłużenie ul. Kwiatów Polnych	dojazdowa	8 m	zmienna	- poszerzenie drogi istniejącej - obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni - szerokość w liniach

						rozgraniczających na podstawie analizy zgodnie z § 7 ust. 2 rozporządzenia Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. z 1999 r. Nr 43 poz. 430)
						- zatoki postojowe
17)	16 KD	Dawidy Bankowe projektowana przedłużenie ul. Elekcyjna	dojazdowa	zmienna w obszarze planu (4 – 10 m)	5m	- poszerzenie drogi istniejącej poza obszarem planu - obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni - szerokość w liniach rozgraniczających na podstawie analizy zgodnie z § 7 ust. 2 rozporządzenia Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. z 1999 r. Nr 43 poz. 430) - zatoki postojowe
18)	17 KD	Dawidy Bankowe istniejąca	dojazdowa	10 m	5m	- poszerzenie drogi istniejącej - obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni - zatoki postojowe
19)	18 KD	Dawidy Bankowe projektowana	dojazdowa	zmienna w obszarze planu 10 – 12 m	zmienna	- obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni - zatoki postojowe
20)	19a KD	Dawidy Bankowe projektowana	dojazdowa	10 m	5m	- obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni - zatoki postojowe
21)	20 KD	Dawidy Bankowe część ul. projektowanej działka nr ew. 57 w Dawidach Bankowych	dojazdowa	zmienna w obszarze planu (12,6 -13,9 m)	5m	- obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni - zatoki postojowe



22)	21 KD	Dawidy Bankowe projektowana i istniejąca	dojazdo- wa	zmienna w obszarze planu (5 – 19 m)	zmienna	- poszerzenie drogi istniejącej - obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni - zatoki postojowe
23)	23 KD	Dawidy Bankowe projektowana	dojazdo- wa	zmienna w obszarze planu 10-12 m	5m	- obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni - zatoki postojowe
24)	23a KD	Dawidy Bankowe projektowana	dojazdo- wa	10 m	5m	- obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni - zatoki postojowe -
25)	24 KD	Dawidy Bankowe projektowana	dojazdo- wa	8 m	5m	- obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni - szerokość w liniach rozgraniczających na podstawie analizy zgodnie z § 7 ust. 2 rozporządzenia Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. z 1999 r. Nr 43 poz. 430) - zatoki postojowe
26)	26 KD	projektowana	dojazdo- wa	zmienna w obszarze planu (5 -10 m)	zmienna	- obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni - zatoki postojowe
27)	30 KD	projektowana	dojazdo- wa	zmienna w obszarze planu 10 - 34 m	5m	- obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni - zatoki postojowe - plac parkingowy
28)	31 KD	Łady część projektowanej drogi	dojazdo- wa	zmienna w obszarze planu 12,5 -14 m	5m	- obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni - zatoki postojowe -
29)	32 KD	Łady projektowana	dojazdo- wa	10 m	5m	- obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni - zatoki postojowe

30)	32a KD	Łady projektowana	dojazdowa	10 m	5m	- obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni - zatoki postojowe
2. Inne ustalenia						
1) na terenach zmeliorowanych, których granice wskazane są na rysunku planu, ustala się przed realizacją nowych dróg i poszerzeniem dróg istniejących (w tym prowadzeniem inwestycji liniowych), nakaz likwidacji drenażu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji						
2) do czasu realizacji projektowanych dróg i poszerzenia dróg dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu						

Dział IV

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości.

§ 71.

1. Zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości.
2. Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 10% dla terenów MW; 5% dla terenów MN, MN/U i MNn; 15% dla terenów U/MN; 1% dla terenów KP, KPs, ZN, R, R1 i dróg KZ, KL, KD; 1% dla terenu WZ.

Dział V

Przepisy przejściowe i końcowe.

§ 72.

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

§ 73.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

§ 74.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Tomasz [Signature]