

**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/648/09  
Rady Gminy Raszyn  
z dnia 10 września 2009 r.**

**w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowe Grocholice, uchwalonego uchwałą Nr XXXVI/622/04 Rady Gminy Raszyn z dnia 21 października 2004 r.**

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.<sup>1)</sup>), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.<sup>2)</sup>), uchwały Nr XIV/222/07 Rady Gminy Raszyn z dnia 15 listopada 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Rady Gminy Raszyn Nr XXXVI/622/04 z dnia 21 października 2004 r. oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn przyjętym uchwałą Nr 76/XIX/99 Rady Gminy Raszyn z dnia 16 grudnia 1999 r. Rada Gminy Raszyn uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I  
Zakres regulacji planu  
§ 1.**

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowe Grocholice zwaną dalej w treści niniejszej uchwały planem, obejmującą rejon ul. Waryńskiego, którego granice wyznaczają:
  - od północy: granice północne działek nr ew. 315 i 415/1;
  - od wschodu: wschodnie granice działek nr ew. 415/1, 415/2, 416;
  - od południa: południowa granica Rowu Opaczewskiego na działce nr ew. 222/3 oraz południowa granica działki nr ew. 437/4;
  - od zachodu: zachodnie granice działek nr ew. 437/1, 436, 435.
2. Granice obszaru objętego planem wyznacza się odpowiednim symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym na mapie w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 –załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu -załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania-załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**§ 3.**

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
  - 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem lub tylko symbolem literowym;

<sup>1)</sup> Zmiany 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 oraz z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420

<sup>2)</sup> 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 201 poz. 1237, Nr 220, 1413



- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy.
3. Wskazuje się oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym, ustanowioną na podstawie przepisów odrębnych, obowiązującą granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny lub postulatywny.

#### § 4.

1. W planie określa się:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasady ochrony środowiska i przyrody;
  - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy;
  - 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
  - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.
2. Nie określa się, ponieważ nie występują w obszarze planu:
  - 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
3. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

#### § 5.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
  - 1) **dostępie bezpośrednim do drogi publicznej** – należy przez to rozumieć zjazd bezpośredni z własnej działki;
  - 2) **drogach wewnętrznych niepublicznych** – należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi dla pozostałych działek do niej przylegających i zapewnia dostęp działek budowlanych do drogi publicznej;
  - 3) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę w rozumieniu ustawy;
  - 4) **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;
  - 5) **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);
  - 6) **linii rozgraniczającej**- należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu linią ciągłą, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 7) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w planie, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania zewnętrznej ściany budynku lub budowli nie będącej liniami przesyłowymi lub sieciami uzbrojenia w stosunku do linii rozgraniczających, od których te linie wyznaczono, bez wysuniętych poza ten obrys, nie więcej niż 1m: schodów, schodów zewnętrznych, balkonów, logii, werand, ganków, galerii i tarasów, wiatrołapów, wykuszy;
  - 8) **maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnej liczbie kondygnacji** lub maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość

- użytkowych nadziemnych kondygnacji budynku lub maksymalną wysokość obiektu zdefiniowaną w przepisach odrębnych;
- 9) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
  - 10) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
  - 11) **powierzchni biologicznie czynnej**– należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej na gruncie rodzimym w powierzchni działki budowlanej lub powierzchni terenu inwestycji;
  - 12) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
  - 13) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określone w planie przeznaczenie, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na wyznaczonym terenie i stanowiące nie mniej niż 60% powierzchni terenu, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
  - 14) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który dopuszczony został na danym terenie i który można realizować równocześnie lub niezależnie od funkcji podstawowej po spełnieniu określonych warunków w ustaleniach planu;
  - 15) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek, sporządzony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 16) **sięgaczu**- należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5 m i maksymalnej długości 60 m, przez którą odbywa się dostęp z działki budowlanej do drogi;
  - 17) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania oznaczoną na rysunku planu– symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów albo tylko symbolem literowym;
  - 18) **terenie inwestycji**-należy przez to rozumieć teren objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę i granicami projektu jego zagospodarowania-w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 19) **tunelach ekologicznych**- należy przez to rozumieć otwory (przepusty) w cokole ogrodzenia umożliwiające migracje drobnych przedstawicieli fauny w szczególności ssaków wielkości jeża, płazów i gadów. Przepusty w ogrodzeniach powinny być wykonane w cokołach przy powierzchni terenu, mieć średnice, co najmniej 10 cm i być rozmieszczone w odstępach nie większych niż 1,5 m. Przepustami mogą być również prześwity pomiędzy cokolem, a ażurowymi elementami ogrodzenia, jeżeli cokół będzie równy z powierzchnią terenu;
  - 20) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Raszyn dotyczącą zagospodarowania obszaru w granicach określonych w § 1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
  - 21) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
  - 22) **usługach towarzyszących zabudowie mieszkaniowej**– 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, małej gastronomii, drobnych usług rzemieślniczych , w szczególności: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku z wyłączeniem napraw samochodów i motocykli oraz lokowania stacji paliw;
  - 23) **urządzeniach infrastruktury technicznej**- należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią lub nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne z wyłączeniem przyłączy do budynków;
  - 24) **Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu-W.O.CH.K.** - należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych tj. Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2007 r. Nr 42, poz. 870);
  - 25) **warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe**- należy przez to rozumieć warunki określone w przepisach odrębnych: w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z 30 lipca 2001 r (Dz. u. Nr 97) dla gazociągów wybudowanych po 12 grudnia 2001r. ( 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);

26) **wskaźniku maksymalnej powierzchni zabudowy na terenie** – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni terenu zajętego przez wszystkie budynki zlokalizowane na terenie (w stanie wykończonym bez tarasów, schodów zewnętrznych, ramp i podjazdów) do całkowitej powierzchni terenu.

2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych przepisów odrębnych.

DZIAŁ II  
**Ustalenia ogólne planu**  
Rozdział 1  
**Ustalenia w zakresie kształtowania przestrzeni**  
**Przeznaczenie terenu**  
**§ 6.**

Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) teren zieleni naturalnej - oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN**;
- 3) teren wód powierzchniowych –oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
- 4) teren ciągu pieszo jezdnego –oznaczony na rysunku planu symbolem **KPJ**;
- 5) tereny dróg dojazdowych- oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**.

**Zasady ochrony kształtowania ładu przestrzennego**  
**§ 7.**

Ustala się, że nadrzędnym celem realizacji ustaleń planu jest:

- 1) ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego;
- 2) określenie warunków dotyczących kształtowania zabudowy, których spełnienie umożliwi uzyskanie właściwych walorów przestrzennych i jednorodnego charakteru kształtowanej przestrzeni;
- 3) ochrona ponadlokalnych i lokalnych interesów publicznych w zakresie komunikacji, inżynierii i ochrony środowiska.

Rozdział 2  
**Zasady ochrony środowiska i przyrody**  
**§ 8.**

W strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu W.O.Ch.K, w której znajduje się teren ZN obowiązują rygory określone w ustawie o ochronie przyrody i przepisach odrębnych powołujących ten obszar, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt. 24:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem: niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych infrastrukturalnych inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć i inwestycji dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu stanu na środowisko;
- 2) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego albo budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 3) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;



- 4) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych oraz racjonalna gospodarka wodna;
- 5) nakazuje się zachowanie w stanie nie przekształconym brzegi rzeki za wyjątkiem prowadzenia prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym i utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych.

#### § 9.

1. Ustala się, że w obszarze objętym planem zadaniem nadrzędnym jest zachowanie walorów środowiska oraz uwzględnienie powiązań z terenami otaczającymi.
2. Ustala się ochronę układu hydrograficznego rzeki Raszynki i Rowu Opaczewskiego. Wszelkie prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego lub przekształcenia poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne, wymagają uzgodnień na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi.
3. Dopuszcza się przebudowę Rowu Opaczewskiego w uzgodnieniu z zarządcą i po uzyskaniu pozwolenia wodno prawnego; uzgodnienia i uzyskania pozwolenia wodno- prawnego wymagają inwestycje w zakresie odprowadzenia wód opadowych z terenów dróg z utwardzoną nawierzchnią.
4. Ustala się zasadę objęcia obszaru zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów w obszarze planu oraz dopuszczenie odprowadzania wód opadowych na teren lub do Rowu Opaczewskiego.
5. Przyjmuje się zachowanie porządku i czystości zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa miejscowego.
6. Na każdej działce budowlanej ustala się zachowanie minimalnego % powierzchni biologicznie czynnej. Powierzchnie te winny być liczone zgodnie z definicją zapisaną w § 5 ust. 1 pkt 11.
7. 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.

#### Rozdział 3

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

#### **§ 10.**

1. Dla terenów na których zgodnie z przepisami odrębnymi mogą być prowadzone scalenia i podziały nieruchomości, ustala się:
  - 1) o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej, dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych, o powierzchniach nie mniejszych niż ustalone dla terenów o różnym przeznaczeniu, z zachowaniem na każdej działce nie mniejszych niż ustalone w planie powierzchni biologicznie czynnych;
  - 2) nakaz zachowania wartości użytkowych, zgodnie z przeznaczeniem w planie, wszystkich części terenu pozostałych po podziale działek budowlanych i z zachowaniem innych ustaleń planu;
  - 3) dopuszczenie takich podziałów, aby nowy układ granic działek budowlanych zapewnił dostęp do drogi publicznej wszystkich nieruchomości, a jego szerokość w liniach rozgraniczających (o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej) nie powinna być mniejsza niż 8m dla niepublicznych dróg wewnętrznych;
  - 4) uwzględnienie narożnych ściegów linii rozgraniczających o długości boków nie mniejszych niż 5m wzdłuż linii rozgraniczającej dróg dojazdowych lub niepublicznych dróg wewnętrznych.
2. Istniejące podziały własnościowe, nie spełniające ustaleń planu w zakresie minimalnej powierzchni działki budowlanej, zachowuje się i dopuszcza pod zainwestowanie przy zachowaniu innych ustaleń wynikających z zapisów dla poszczególnych terenów, o różnym przeznaczeniu.
3. Szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych i kąta położenia granicy nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego, należy przyjmować odpowiednio zgodnie z ustalaniem planu dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu.

Rozdział 4  
**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej**  
**Zasady uzbrojenia terenu:**  
**§ 11.**

1. Ustala się zasadę obsługi nowego zainwestowania ze zorganizowanych systemów infrastruktury technicznej, poprzez istniejące, w tym istniejące poza obszarem planu, przewody magistralne, istniejącą sieć rozdzielczą oraz urządzenia na tej sieci w miarę potrzeb przebudowywane i rozbudowywane oraz poprzez urządzenia lokalne.
2. Dla istniejących ponadlokalnych sieci magistralnych ustala się zasadę utrzymania istniejących tras przebiegu sieci dopuszczając ich przełożenie na warunkach określonych przez operatora tych sieci.
3. Dla sieci i przyłączy projektowanych ustala się prowadzenie sieci na terenach zawartych w liniach rozgraniczających dróg, ciągu pieszo jezdnego. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg, co wymaga zawarcia odpowiedniej umowy pomiędzy właścicielem nieruchomości, a inwestorem.
4. Ustala się zasadę lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV zgodnie z potrzebami wynikającymi z projektowanych inwestycji oraz na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach odrębnych. Lokalizacja stacji może być ustalona każdorazowo (według potrzeb), bez konieczności zmiany planu.
5. Dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków na podstawie opracowań technicznych bez konieczności zmiany niniejszego planu pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.
6. Infrastrukturę należy projektować z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę przewidywanych użytkowników.

**Zasady obsługi**  
Zasady zaopatrzenia w wodę  
**§ 12.**

1. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej w ul. Waryńskiego i sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywanej gminnej sieci wodociągowej w układzie zamkniętym (pierścieniowym), z ujęcia poza obszarem planu, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez zarządzającego siecią.
2. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych (płytkich studni kopanych i wierconych) do celów gospodarczych, zaopatrzenia placu budowy i na cele przeciwpożarowe. Zgodnie z przepisami odrębnymi zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty nadziemne lub w wyjątkowych przypadkach podziemne.

Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych  
**§ 13.**

1. Ustala się odprowadzenie ścieków bytowych z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji rozdzielczej istniejącej w ul. Waryńskiego zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez zarządzającego:
  - 1) ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych kanalizacją grawitacyjną lub płytką kanalizacją grawitacyjno-ciśnieniową realizowaną sukcesywnie w miarę rozwoju budownictwa, w systemie rozdzielczym;
  - 2) ustala się, że odbiornikiem ścieków będzie oczyszczalnia poza obszarem planu;
  - 3) zakazuje się lokowania lokalnych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem;
  - 4) dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo tłocznych (pompowni) bez zmiany niniejszego planu;
  - 5) ścieki wprowadzone do kanalizacji gminnej powinny spełniać warunki określone w odrębnych przepisach.

2. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:
  - 1) ustala się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych, z ewentualnym zastosowaniem oczek wodnych, w przypadku wystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych poza Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu, z zastosowaniem systemu mieszanego łączącego system drenarski z systemem kanalizacji deszczowej;
  - 2) odwodnienie dróg do kanalizacji deszczowej, rowami odwadniającymi przydrożnymi, ze zrzutem do Rowu, z zastosowaniem zbiorników retencyjno-infiltracyjnych lub studni chłonnych, po uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urzędzeń wodnych;
  - 3) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji rozdzielczej oraz na jezdnie dróg.

#### Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną

##### **§ 14.**

1. Zasilanie w energię elektryczną z istniejącego układu sieci elektroenergetycznych 15 kV.
2. Zaopatrzenie projektowanych inwestycji ze stacji istniejących.
3. Dopuszczenie rozwoju systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegającego na rehabilitacji, odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych, a także na budowie nowej stacji.
4. Dopuszczenie lokowania słupowych stacji transformatorowych 15/0,4kV w liniach rozgraniczających dróg lub na działkach o wymiarach 2 m x 3 m przy drogach, z warunkiem zapewnienia 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. Lokalizacja nowych stacji nie będzie wymagała zmian niniejszego planu.
5. Lokowanie urządzeń energetycznych w sposób umożliwiający udostępnienie służbom energetycznym wszystkich urządzeń energetycznych występujących na terenie w celu przeprowadzenia prac związanych z bezpośrednią i prawidłową eksploatacją w/w urządzeń.
6. Pozostawienie w liniach rozgraniczających dróg odpowiednich korytarzy uwzględniających wymagane przepisami odległości od innych obiektów dla linii SN i nn napowietrznych lub kablowych podziemnych.
7. Dopuszczenie stosowania alternatywnych źródeł energii elektrycznej z wyjątkiem wiatrowni.

#### Zasady zaopatrzenia w gaz

##### **§ 15.**

1. Ustala się zasadę pokrycia zapotrzebowania na gaz do celów przygotowywania posiłków, ciepłej wody oraz ogrzewania pomieszczeń.
2. Zasilanie w gaz z rozbudowanej sieci rozdzielczej na warunkach określonych przez operatora sieci.
3. W strefach bezpieczeństwa wzdłuż gazociągów obowiązują ograniczenia dla lokalizacji obiektów i zadrzewień zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określonymi w przepisach odrębnych, a w szczególności:
  - 1) zachowanie odpowiednich odległości od gazociągów;
  - 2) zachowanie minimalnych zbliżeń ogrodzeń do gazociągów średniego do 0,5 m;
  - 3) lokowanie otwieranych na zewnątrz szafek gazowych w linii ogrodzeń (dla zabudowy mieszkaniowej) lub w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci (dla pozostałych typów zabudowy).

#### Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji

##### **§ 16.**

1. Ustala się zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną doziemną, z istniejących sieci i istniejącej centrali telefonicznej TP S.A. lub innej należącej do alternatywnego operatora.



2. Ustala się przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz kablówce rozproszony linii abonenckich.

#### Zasady zaopatrzenia w energię ciepłą

##### **§ 17.**

1. Obiekty w obszarze objętym planem mogą być zaopatrywane w energię ciepłą poprzez zasilanie, w szczególności: gazem ziemnym, energią elektryczną, z wykorzystaniem gazu płynnego (LPG), oleju opałowego lub paliwami ekologicznymi w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami prawa ochrony środowiska.
2. Dopuszcza się kominki, które mogą stanowić jedynie dodatkowe źródło ogrzewania obiektów.

#### Zasady gospodarki odpadami

##### **§ 18.**

1. Ustala się nakaz usuwania odpadów do miejsc selektywnego składowania lub z użyciem innych rozwiązań w ramach gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi.
2. 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.
3. 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.
4. Ustala się, że zawiesiny, tłuszcze i oddzielone produkty naftowe będą usuwane z separatora i unieszkodliwiane przez odpowiednie specjalistyczne jednostki.

### DZIAŁ III

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu**

##### **§ 19.**

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych działek lub ich zespołów określa się według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w Rozdziale 1 Działu II niniejszej uchwały z uwzględnieniem ustaleń dotyczących struktury funkcjonalno-przestrzennej, zasad scalania i podziału nieruchomości, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu i infrastruktury technicznej, ograniczeń zagospodarowania wynikających z zasad ochrony środowiska i przyrody, o których mowa w Rozdziałach 2, 3 i 4 Działu II niniejszej uchwały.

### Rozdział 1

##### **§ 20.**

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem **MN**, ustala się:

#### **1) przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: wbudowane usługi towarzyszące;

#### **2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę i remont elementów sieci infrastruktury technicznej: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, sieci i przyłączy energetycznych, gazowych i telekomunikacyjnych,
- b) nowa zabudowa mieszkaniowa, jako budynek wolno stojący lub budynek w zabudowie bliźniaczej,



- c) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej. Zakaz stosowania okładzin elewacyjnych typu „siding” na ścianach budynków,
- d) na działce budowlanej, o ustalonym normatywie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej;

**3) zasady ochrony środowiska i przyrody:**

- a) zakazuje się samowolnego podwyższania lub obniżania powierzchni terenu powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza zmiany kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- b) nakazuje się minimalizowanie przekształceń powierzchni ziemi i jej ochronę przed erozją poprzez właściwe zagospodarowanie i odprowadzanie wód opadowych, a przy realizacji robót ziemnych nakazuje się zdjęcie warstwy próchnicznej gleby, oraz jej odpowiednie zdeponowanie, co najmniej w ilości pozwalającej na przywrócenie tej warstwy na fragmentach niezabudowanych,
- c) ustala się zachowanie, co najmniej 50% działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej,
- d) przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu ustawy Prawo Ochrony Środowiska jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną nakazując zachowanie standardów środowiskowych zawartych w wyżej wymienionej ustawie;

**4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) nakazuje się sytuowanie nowej zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg KD i ciągu pieszo jezdnego KPJ dopuszczając wycofanie zabudowy w głąb działki,
- b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 4m od granicy sięgacza,
- c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek jako zabudowy bliźniaczej. Dopuszcza się etapową (niejednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym,
- d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%,
- e) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynków gospodarczych i garaży na 60 m<sup>2</sup>,
- f) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych na 2 kondygnacje (druga kondygnacja w dachu) i nie więcej niż 8,5m, a budynków gospodarczych i garaży na 1 kondygnację i nie więcej niż 4,5m,
- g) ustala się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 15° do 40°, dopuszcza się dachy płaskie jeżeli dotyczy do rozbudowy (uzupełnienia zabudowy bliźniaczej) budynków z dachami płaskimi oraz garaży i budynków gospodarczych, a także części wbudowanego lokalu usługowego,
- h) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków: kolor elewacji tynk lub cegła w kolorze białym, kremowym lub żółtym, a dachy-dachówka bitumiczna, ceramiczna lub materiały podobne w kolorze tradycyjnej dachówki od brązu do szarości, z dopuszczeniem dachów w ciemnej zieleni
- i) dopuszcza się wbudowany lokal użytkowy do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
- j) dopuszcza się nie więcej niż jeden budynek wolno stojący lub jeden budynek w zabudowie bliźniaczej na działce budowlanej,
- k) dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych na elewacji budynku z lokalem usługowym. Zakazuje się umieszczanie reklam i znaków informacyjno – plastycznych na działce i na pozostałych budynkach,
- l) zezwala się na grodzenie działek z zachowaniem następujących warunków:
  - ogrodzenia działek budowlanych od strony drogi i ciągu pieszo jezdnego w ich liniach rozgraniczających: o max wysokości 2,2 m nad poziom terenu (z wyjątkiem bram i furtek), ażurowe w 50 %, z cokołem pełnym max do wysokości 0,6m nad poziom terenu,
  - dopuszczenie miejscowego wycofania ogrodzeń w głąb działek nie głębiej niż 1,5 m. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy wzdłuż drogi KD lub ciągu pieszo -jezdnego KPJ, w takich przypadkach, przeznacza się na miejsca postojowe, zieleni ozdobną lub chodniki;
  - dopuszcza się stosowanie prefabrykowanych elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek,
  - ustala się umieszczanie w ogrodzeniach tuneli ekologicznych oraz szafek gazowych,
- m) jako obiekty małej architektury dopuszcza się w szczególności: pojemniki z zielenią,

- murki, ławki, elementy placów zabaw, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepaki,
- n) ustala się, że w wyniku podziału terenu MN nie mogą powstawać działki budowlane:
- o powierzchni mniejszej niż 900 m<sup>2</sup> dla budynku wolno stojącego lub 600 m<sup>2</sup> dla jednego budynku w zabudowie bliźniaczej z dopuszczalnym obniżeniem tych powierzchni o 5%,
  - o szerokości frontu działki budowlanej mniejszej niż 16m dla budynku wolno stojącego i mniejszej niż 12m dla jednego budynku w zabudowie bliźniaczej,
  - bez zapewnienia obsługi komunikacyjnej z przyległej drogi KD w sposób bezpośredni lub sięgaczem,
  - z zachowaniem kąta położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego - 60°-90°,
- o) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i jako poszerzenia dróg,
- p) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki budowlanej (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej),
- q) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, a realizacja zabudowy na tych działkach zgodna będzie z przepisami odrębnymi;
- 5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio zgodnie z § 10;**
- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**
- a) zakazuje się realizacji wolno stojących budynków zabudowy usługowej oraz masztów telefonii komórkowej,
  - b) zakazuje się zmiany funkcji na mieszkalną, w innych budynkach, jeżeli na działce budowlanej znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany,
  - c) w przypadku konieczności modernizacji odwodnień budowlanych otworami wiertniczymi konieczne jest wykonanie dokumentacji hydrotechnicznej określającej warunki hydrogeologiczne przedmiotowego terenu;
- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów MN odpowiednio od strony drogi 14KD lub 24KD,
  - b) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych na terenach MN z zachowaniem następujących parametrów:
    - 2 miejsca parkingowe na budynek mieszkalny (liczone łącznie z miejscami garażowymi) na działce na, której budynek jest usytuowany,
    - wbudowane usługi sklep, punkt usługowy – 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca na sklep lub punkt usługowy;
- 8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 4 Działu II;
- 9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 10) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:** określa się stawkę procentową w wysokości 5 %.

Rozdział 2  
§ 21.

Dla terenu zieleni naturalnej oznaczonej symbolem ZN, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
- a) przeznaczenie podstawowe: zielen naturalna ( zielen łąkowa) stanowiąca biologiczną obudowę doliny Raszynki,

- b) przeznaczenie uzupełniające: niekubaturowe funkcje usługowe z zakresu rekreacji, turystyki, sportu i wypoczynku nie kolidujących z funkcją podstawową, nieutwardzona droga eksploatacyjna wzdłuż Raszynki,
  - c) przeznaczenie dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej i urządzenia wodne (zbiorniki retencyjne dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
- a) zachowanie dla funkcji przyrodniczych,
  - b) nakaz nasadzeń szpalerowych wzdłuż drogi 14KD;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody:**
- a) zakazuje się 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,
  - b) ustala się zachowanie, co najmniej 90% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,
  - c) teren w obszarze W.O.CH.K. ustalenia § 8;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) dopuszcza się powierzchnię utwardzoną (umocnione eko- kratką z tworzywa podłoże trawiaste lub podłoże żwirowe) do 10% powierzchni terenu (boiska, place zabaw),
  - b) zakazuje się sytuowania ogrodzeń i reklam,
  - c) jako obiekty małej architektury dopuszcza się w szczególności: pojemniki z zielenią, ławki, mostki, elementy placów zabaw, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci,
  - d) zachowuje się teren ZN jako całość funkcjonalno- przestrzenną dopuszczając wydzielenie nowych działek budowlanych wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i jako poszerzenia dróg;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**  
zakazuje się realizacji budynków i budowli nie będących sieciami infrastruktury technicznej;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- a) ustala się obsługę komunikacyjną od strony drogi 14KD,
  - b) miejsca parkingowe dla obsługi terenu ZN w formie zatok postojowych w liniach rozgraniczających drogi 14KD;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**  
odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 4 Działu II;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:**  
nie określa się;
- 9) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:**  
określa się stawkę procentową w wysokości 0,1%.

Rozdział 3  
§ 22.

Dla terenu wód powierzchniowych oznaczonego symbolem **WS**, ustala się:

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe –fragment Rowu Opaczewskiego,
- b) przeznaczenie uzupełniające: zieleń towarzysząca stanowiąca biologiczną obudowę,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej;

**2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

dopuszcza się roboty budowlane (przebudowę), budowę, modernizację, przebudowę i remont elementów sieci infrastruktury technicznej;

**3) zasady ochrony środowiska i przyrody:**

- a) dla terenu w W.O.Ch.K. ustalenia zgodnie z § 8,



- b) ustala się zachowanie, co najmniej 90% terenu WS jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) ustala się zakaz sytuowania ogrodzeń i reklam na terenie WS,
  - b) ustala się zachowanie terenu WS jako odrębnej nieruchomości;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**  
zakazuje się realizacji budynków oraz masztów telefonii komórkowej;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**  
ustala się obsługę komunikacyjną od strony drogi 14KD;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**  
odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 4 Działu II;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:**  
nie określa się;
- 9) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:**  
określa się stawkę procentową w wysokości 0,1%.

#### Rozdział 4 § 23.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5KPJ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:**
  - a) przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo-jezdny,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (ścieżka rowerowa);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**
  - a) ustala się przekrycie Rowu Opaczewskiego w uzgodnieniu z odpowiednim zarządem melioracji,
  - b) dopuszcza się wprowadzanie zieleni niskiej i wysokiej, o ile nie stworzy to zagrożenia ruchu drogowego ( np. ograniczenia widoczności);
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,,
  - b) określa się szerokość pasa ruchu w obszarze planu na min. 2,5 m dopuszczając korekty zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) ustala się zakaz umieszczania tablic i obiektów reklamowych,
  - d) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont, modernizację) istniejących budowli drogowych;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**  
odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 4 Działu II;
- 5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:**  
do czasu realizacji placów dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu;
- 6) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:**  
określa się stawkę procentową w wysokości 0,1%.

#### Rozdział 5 § 24.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **14KD i 24KD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:**



- a) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa –drogi dojazdowe,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: chodniki, ścieżka rowerowa (droga 14KDD), sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz inne obiekty i urządzenia służące komunikacji publicznej, takie jak zatoki,
  - c) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej nie związane z komunikacją w uzgodnieniu z zarządcą drogi, obiekty małej architektury;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**  
dopuszcza się wprowadzanie zieleni niskiej i wysokiej, o ile nie stworzy to zagrożenia ruchu drogowego (np. ograniczenia widoczności);
- 3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu
  - b) określa się szerokość pasa ruchu w obszarze planu na 3,5 m dopuszczając korekty zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) ustala się zakaz umieszczania tablic i obiektów reklamowych,
  - d) część drogi 24KD oznaczona na rysunku planu specjalnym symbolem graficznym przeznacza się pod powierzchnię dla ruchu pieszego wymagającą specjalnego opracowania posadzki;
- 4) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**  
odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 4 Działu II;
- 5) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:**  
do czasu realizacji placów dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu;
- 6) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:**  
określa się stawkę procentową w wysokości 0,1%.

#### Dział IV Przepisy przejściowe i końcowe

##### § 25.

Z dniem wejścia w życie niniejszego planu, dla terenu położonego we wsi Nowe Grocholice w obszarze niniejszego planu, tracą moc obowiązującą ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego –Część I i II w Gminie Raszyn” uchwalonego Uchwałą Nr XXXVI/622/04 Rady Gminy Raszyn z dnia 21 października 2004 r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 310, poz. 10081.

##### § 26.

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

##### § 27.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

##### § 28.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

  
Tomasz Szwed

Załącznik Nr 2

do uchwały Nr XXXVI/648/09

Rady Gminy Raszyn

z dnia 10 września 2009r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI NOWE GROCHOLICE, UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR XXXVI/622/04 RADY GMINY RASZYN Z DNIA 21 PAŹDZIERNIKA 2004 R.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zm.) Rada Gminy Raszyn przyjmuje następujące rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowe Grocholice, uchwalonego uchwałą Nr XXXVI/622/04 Rady Gminy Raszyn z dnia 21 października 2004 r.:

**§ 1.**

1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowe Grocholice, uchwalonego uchwałą Nr XXXVI/622/04 Rady Gminy Raszyn z dnia 21 października 2004 r. został wyłożony do wglądu publicznego w okresie od 15 maja 2009 r. do 15 czerwca 2009 r. (I wyłożenie).
2. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 29 czerwca 2009 r. wpłynęła 1 uwaga.
3. Wójt Gminy Raszyn rozpatrzył uwagę dotyczącą projektu planu i wprowadził zmiany do projektu planu wynikające ze sposobu uwzględnienia uwagi.
4. W zakresie części uwagi nieuwzględnionej przez Wójta Gminy Raszyn, Rada Gminy Raszyn postanawia przyjąć następujący sposób jej rozpatrzenia:
  - 1) W uwadze wniesionej dn. 24 czerwca 2009 r. Panie: Aneta Jerrett i Jolanta Andrzejewska wnoszą o :
    - a) przeznaczenie działki ewidencyjnej 437/1 z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej (MNr) pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (MN),
    - b) ograniczenie przedmiotowego zakresu usług dopuszczalnych na terenach MN poprzez wykluczenie usług handlu hurtowego, handlu detalicznego artykułami monopolowymi, małej gastronomii, napraw samochodów, motocykli oraz stacji paliw,
    - c) dopuszczenie do wykonywania bez ograniczenia powierzchni przeznaczonej na taką działalność, takich usług jak: działalność biurowa, odnowa biologiczna, sport i rekreacja, projektowanie i praca twórcza, usługi fryzjerskie, kosmetyczne, a w szczególności opieka społeczna i oświata – działalność przedszkolna i opieka nad dziećmi,



- d) umożliwienie przeznaczenia nieruchomości na terenach MN w 100% pod działalność usługową;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:
- a) uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej umożliwienia przeznaczenia nieruchomości na terenach MN w 100% pod działalność usługową. Przyjęte w projekcie planu rozwiązania, w tym zasięg wyznaczonych terenów - wynikają zarówno z istniejących uwarunkowań, jak i zapewniają ustawowy wymóg dotrzymania zgodności z ustaleniami Studium. Jest to teren o wiodącej funkcji mieszkaniowej. Na terenie zabudowy mieszkaniowej położonym w sąsiedztwie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na małych działkach dopuszcza się usługi wbudowane. Lokowanie na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej usług jako lokalu wbudowanego jest ponadto zgodne z Prawem budowlanym,
- b) uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej wprowadzenia zakazu handlu detalicznego artykułami monopolowymi i małej gastronomii. Zasady handlu artykułami monopolowymi nie są regulowane przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

PRZEWODNICZĄCY RADY

*Tomasz Skłod*

Załącznik Nr 3

do uchwały Nr XXXVI/648/09

Rady Gminy Raszyn

z dnia 10 września 2009r.

**SPOSÓB REALIZACJI, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADY ICH FINANSOWANIA DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI NOWE GROCHOLICE, UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR XXXVI/622/04 RADY GMINY RASZYN Z DNIA 21 PAŹDZIERNIKA 2004 R.**

**§ 1.**

1. Teren ten znajduje się na obszarze, na którym inwestycje w części zrealizowano na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego –Część I i II w Gminie Raszyn” uchwalonego Uchwałą Nr XXXVI/622/04 Rady Gminy Raszyn z dnia 21 października 2004 r opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 310, poz. 10081.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) - zadania własne gminy.
3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:
  - 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających dróg publicznych, w tym wybudowanie dróg wraz z uzbrojeniem podziemnym i zielenią;
  - 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

**§ 2.**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja dróg publicznych na terenach przeznaczonym w planie pod tę funkcję oraz budowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, finansowanie oświetlenia ulic znajdujących się na terenie objętym niniejszą uchwałą oraz planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

**§ 3.**

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo





ochrony środowiska t.j. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późniejszymi zmianami), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu;

- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony przepisach ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 615 z późn. zm.);
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 jest przedmiotem umów zainteresowanych stron.

#### § 4.

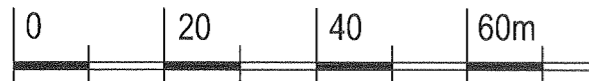
1. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych odbywać się będą poprzez:
  - 1) wydatki z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową;
  - 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach , m.in.:
    - a) dotacji unijnych,
    - b) dotacji samorządu województwa,
    - c) dotacji i pożyczek funduszy celowych,
    - d) z kredytów i pożyczek bankowych,
    - e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
    - f) innych środków zewnętrznych.
2. Realizacja planu może trwać 5-10 lat. Oznacza to, że wydatki na realizację inwestycji infrastrukturalnych będą się rozkładać na kolejne lata tego okresu, przy czym nie oznacza to, że będą one równomiernie rozłożone na te lata.
3. Ustalenia realizacyjne, wynikające z planowania i koordynowania zakresu i finansowania inwestycji, dokonane z uwzględnieniem ww. „programów sektorowych” oraz corocznych budżetów gminy – określające terminy, zakresy (w tym etapowanie) realizacji oraz wielkość i strukturę finansowania inwestycji, dokonywane zgodnie z przepisami o finansach publicznych oraz wewnętrznymi uregulowaniami obowiązującymi w Gminie Raszyn, nie wymagają wprowadzenia zmian do niniejszego rozstrzygnięcia.

PRZEWODNICZĄCY RADY

*Tomasz Szwed*

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI NOWE GROCHOLICE, UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR XXXVI/622/04 RADY GMINY RASZYN Z DNIA 21 PAŹDZIERNIKA 2004 R.

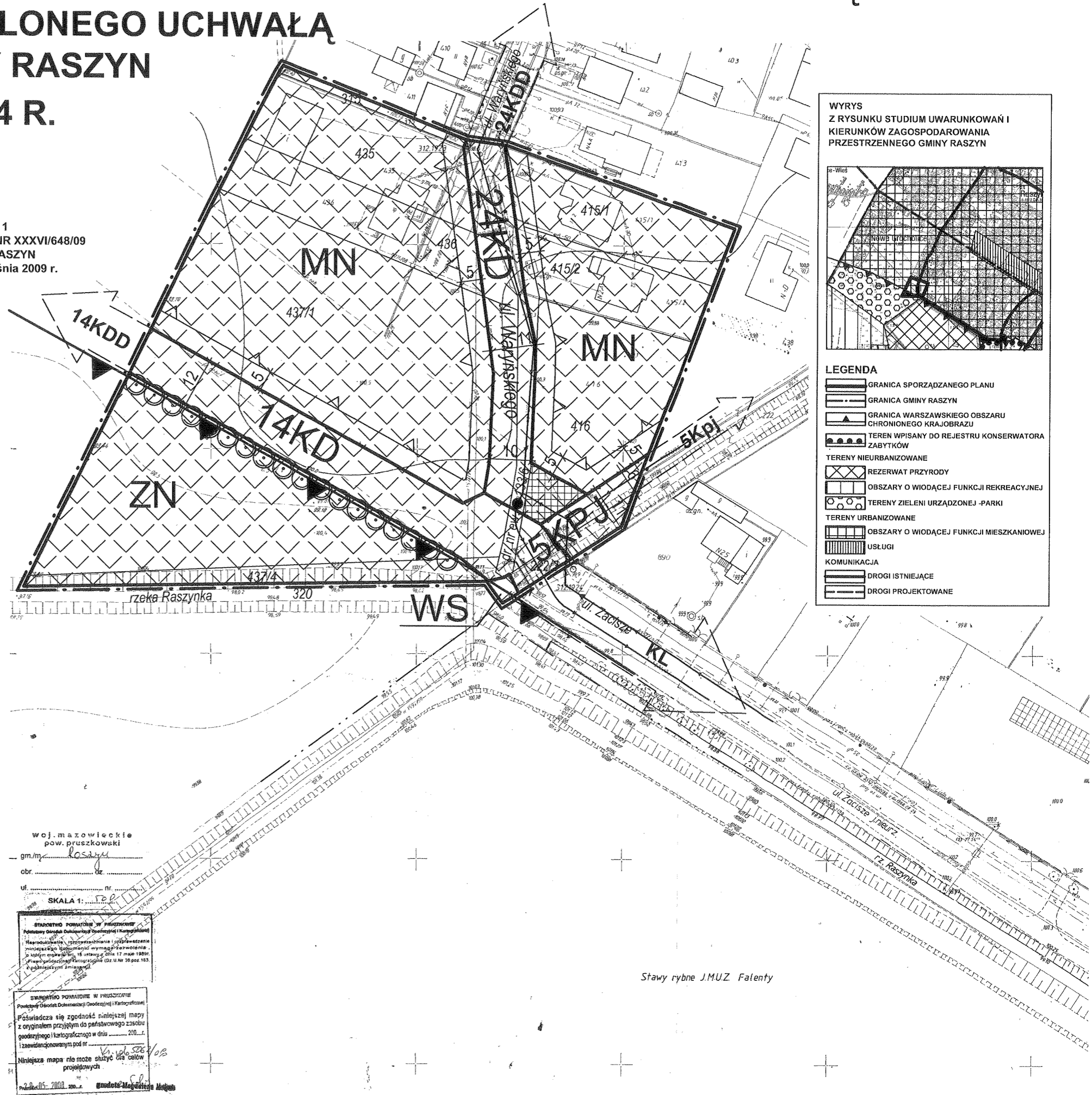
## RYSUNEK PLANU SKALA 1 : 1000



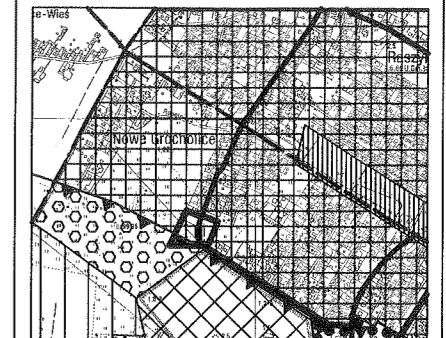
### LEGENDA

<b>GRANICE</b>	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	ZWYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA
	GRANICA WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
<b>KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY</b>	
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
<b>PRZEZNACZENIE TERENÓW</b>	
<b>MN</b>	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
<b>ZN</b>	TEREN ZIELENI NATURALNEJ
<b>WS</b>	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
<b>KPJ</b>	TEREN CIĄGU PIESZO - JEZDNEGO
<b>KD</b>	TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
<b>INFORMACJE</b>	
	GRANICE WSI
	GRANICE WŁASNOŚCI (ORIENTACYJNE)
	NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK
	TERENY Z PŁYTKĄ WODĄ GRUNTOWĄ
<b>ELEMENTY UKŁADU KOMUNIKACJI</b>	
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE I OZNACZENIA DRÓG POZA OBSZAREM ZMIANY PLANU
	POWIERZCHNIA PRZEZNACZONA DLA RUCHU PIESZEGO WYMAGAJĄCA SPECJALNEGO OPRACOWANIA POSADZKI
	OBSADZENIA SZPALEROWE
	MOST
	KOLEKTOR KANALIZACYJNY Z POMPOWNIĄ

ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XXXVI/648/09  
RADY GMINY RASZYN  
Z DNIA 10 września 2009 r.



WYRYS  
Z RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I  
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY RASZYN



<b>LEGENDA</b>	
	GRANICA SPORZĄDZANEGO PLANU
	GRANICA GMINY RASZYN
	GRANICA WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
	TEREN WPISANY DO REJESTRU KONSERWATORA ZABYTKÓW
<b>TERENY NIEURBANIZOWANE</b>	
	REZERWAT PRZYRODY
	OBSZARY O WIODĄCEJ FUNKCJI REKREACYJNEJ
	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ - PARKI
<b>TERENY URBANIZOWANE</b>	
	OBSZARY O WIODĄCEJ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ
	USŁUGI
<b>KOMUNIKACJA</b>	
	DROGI ISTNIEJĄCE
	DROGI PROJEKTOWANE

PRZEWODNICZĄCY RADY  
*Tomasz Szwed*

woj. mazowieckie  
pow. przyszkowski  
gm./m. Raszyn  
obr. ...  
ul. ...

SKALA 1:1000

STACJONARNO POBUDOWANE W PRUSZKOWIE  
Powiatowy Urząd Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej  
Reprodukcja, rozpowszechnianie i wykorzystanie  
niniejszego opracowania wymaga zgłoszenia  
do właściwego organu, 14 września 2011 r. m. 17/09/2011  
Pracownia Geodezyjno-Kartograficzna (Dz. U. Nr 30 poz. 183)  
z siedzibą w Pruszkowie

STACJONARNO POBUDOWANE W PRUSZKOWIE  
Powiatowy Urząd Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej  
Pświadczam się zgodność niniejszej mapy  
z oryginałem przyjętym do państwowego zasobu  
geodezyjnego i kartograficznego w dniu ... 20... r.  
i zaevidencjonowanym pod nr ...  
Niniejsza mapa nie może służyć do celów  
projektowych

Pruszków, 15. 11. 2011 r. *Grzegorz Młynarczyk*

Sławy rybne J.MUZ. Falenty