

**UCHWAŁA NR LIX/983/05
RADY GMINY RASZYN
Z DNIA 27 października 2005r.**

**W SPRAWIE
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH
WE WSI RASZYN PO ZACHODNIEJ
STRONIE ALEI KRAKOWSKIEJ
CZĘŚĆ I**

WYKONAWCA:

Pracownia ART.-ARCH.-I, Aleksander Chylak
01-685 Warszawa, ul. Łomiańska 29

AUTORZY:

urbanistyka:

dr inż. arch. Aleksander Chylak nr członkowski OIU WA-026
(nr upr. do pl. prz. 1267/92)
mgr inż. arch. Anna Szwykowska nr członkowski OIU WA-208
(nr upr. do pl. prz. 1526/00)
mgr inż. arch. Paweł Seweryniak
mgr inż. arch. Marek Mikos

komunikacja

mgr inż. Grażyna Martusewicz - Właź

środowisko przyrodnicze:

mgr Hanna Kowińska

infrastruktura instalacyjna:

(zaopatrzenie w wodę, kanalizacja, gazownictwo, zaopatrzenie w ciepło,
usuwanie odpadów, elektroenergetyka, telekomunikacja)
mgr inż. Stefan Parys

opracowanie graficzne:

mgr inż. arch. Paweł Seweryniak
mgr inż. arch. Anna Szwykowska

PAŹDZIERNIK 2005

**UCHWAŁA NR LIX/983/05
RADY GMINY RASZYN
Z DNIA 27 PAŹDZIERNIKA 2005R.**

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENÓW POŁOŻONYCH WE WSI RASZYN PO ZACHODNIEJ STRONIE ALEI
KRAKOWSKIEJ – CZĘŚĆ I**

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999r, Nr 15, poz. 139 ze zmianami), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001r, Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), w wykonaniu Uchwały Rady Gminy Raszyn **Nr 193/XXXVI/01** z dnia 19 kwietnia 2001 r. o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn dla terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Al. Krakowskiej, zmienionej Uchwałą Rada Gminy Raszyn **Nr VI/38/03** z dnia 27 marca 2003r w sprawie sposobu wykonania uchwał dotyczących sporządzania zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn oraz w wykonaniu Uchwały Rady Gminy **Nr LIII/897/05** Rady Gminy Raszyn z dnia 28.06.2005 r. w sprawie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Al. Krakowskiej **w dwóch etapach**, na wniosek Wójta Gminy Raszyn Rada Gminy Raszyn uchwala co następuje.

**Rozdział 1
ZAKRES REGULACJI**

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Alei Krakowskiej – część I.
2. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Alei Krakowskiej część I w gminie Raszyn, zwanego dalej „planem”, polegają na wyznaczeniu terenów zabudowy mieszkaniowej i usług, poszerzeniu ciągów zabudowy jednorodzinnej, regulacji linii rozgraniczających oraz linii zabudowy, lokalizacji usług i układu terenów zielonych oraz przyjęciu ustaleń dotyczących sposobu zagospodarowania i obsługi inżynierskiej tych terenów oraz ochrony dziedzictwa kulturowego.

§ 2

1. Obszar obowiązywania planu określony jest granicami na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym integralną część planu i będącym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Obszar objęty planem znajduje się w granicach gminy Raszyn, w jej północno – zachodniej części, wyznaczają go następujące granice:
 - 1) od północy: granica administracyjna pomiędzy gminą Raszyn i dzielnicą Włochy m.st. Warszawy (od wschodniej granicy działki nr ew. 111);
 - 2) od wschodu: wzdłuż osi pasa drogowego Alei Krakowskiej;
 - 3) od południa: granica administracyjna pomiędzy wsią Raszyn a wsią Falenty;
 - 4) od zachodu:
 - granica administracyjna pomiędzy wsią Raszyn a wsią Nowe Grocholice (wzdłuż Rowu Opaczewskiego) do północnej linii rozgraniczającej ul. Pruszkowskiej, dalej wzdłuż płd. i zach. granicy działki nr ew. 540/32, zach. i płn. granicą działki nr ew. 539/11, płn. granicą działek : 539/12, 539/13, 539/14, 539/15, 539/2 – 539/8, 570/4, 570/5, 572, przez ul. Godebskiego w kierunku wschodnim, płd. i wsch. granicą działki nr ew. 592, płd. granicą działki nr ew. 583, wsch. granicą działki nr ew. 582, osią ul. Słowikowskiego w kierunku

wschodnim, wsch. i płn. granicą działki nr ew. 504, przez ul. Godebskiego w kierunku zachodnim, płn. i zach. granicą działki nr ew. 401, osią ul. Słowikowskiego w kierunku płn.-zach. , dalej wschodnią granicą działek nr ew. 130, 129, 128, 127, 126, 125, 118, 117, 114, 111 do granicy administracyjnej z dzielnicą Włochy m.st. Warszawy

§ 3

Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 4

Plan zawiera ustalenia dotyczące:

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

§ 5

1. Przedmiotem ustaleń planu, odnośnie przeznaczenia terenów, są:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
 - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW/U**;
 - 4) tereny mieszkalnictwa i usług w zieleni **MW,MN,U,ZP**;
 - 5) tereny usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U**;
 - 6) tereny usług i produkcji, oznaczone symbolem **UP** na rysunku planu;
 - 7) tereny usług kultu religijnego, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UKr**;
 - 8) tereny lokalizacji obiektów użyteczności publicznej z towarzyszeniem zieleni, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U/ZP**;
 - 9) tereny lokalizacji obiektów użyteczności publicznej - oświaty oraz mieszkalnictwa wielorodzinnego z towarzyszeniem zieleni, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U,MW/ZP**;
 - 10) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu **ZN**;
 - 11) tereny komunikacji ulicznej wraz z klasyfikacją funkcjonalną tych ulic, oznaczone na rysunku planu symbolem **K**;
 - a) główna [KG],
 - b) zbiorcza [KZ],
 - c) ulice lokalne [KL],
 - d) ulice dojazdowe [KD],
 - e) ulice dojazdowe wewnętrzne [KDw].
 - f) ciągi pieszo – jezdne [KPJ]
 - g) ciągi spacerowo - rowerowe
 - 12) tereny urządzenia inżynierii miejskiej (np. stacje transformatorowe, stacje redukcyjno – pomiarowe gazu, urządzenia gospodarki ściekowej).
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1, mogą być w całości wykorzystane na cele zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

§ 6

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu.
2. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania,
 - 3) przeznaczenie terenów (oznaczone symbolami literowymi);
 - 4) klasyfikacja funkcjonalna ulic (oznaczona symbolami literowymi);
 - 5) przebieg głównych ścieżek spacerowo - rowerowych;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy (określone ściśle);
 - 7) obowiązujące linie zabudowy;
 - 8) nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej od Alei Krakowskiej związana z uciążliwością od ulicy głównej;
 - 9) lokalizacje istniejących i projektowanych terenowych urządzeń obsługi inżynierskiej terenu (np. stacje transformatorowe 15/0,4kV, pompownie ścieków),
 - 10) przebieg gazociągu średniego ciśnienia gsc 300
 - 11) rejon lokalizacji dominant (akcentów) architektoniczno – wysokościowych;
 - 12) nakaz obsadzenia wysoką zielenią;
 - 13) granica strefy ochrony konserwatorskiej;
 - 14) obiekty pod ochroną Konserwatora Zabytków (wraz ze strefą)
 - 15) pomnik
 - 16) pomniki przyrody;
 - 17) granice stanowisk archeologicznych;
 - 18) orientacyjne granice obszarów słabonośnych;
 - 19) orientacyjne granice obszarów zdrenowanych;
 - 20) granica warszawskiego obszaru chronionego krajobrazu WOChK;
 - 21) orientacyjny przebieg granic obszaru ograniczonego użytkowania dla portu lotniczego im. F. Chopina.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter postulatywny i informacyjny:
 - 1) adaptowane linie podziałów parcelacyjnych,
 - 2) podziały parcelacyjne likwidowane,
 - 3) linie wtórnej parcelacji (przykładowe rozwiązanie; przy realizacji planu dopuszczone inne)
 - 4) jezdnia serwisowa
 - 5) granica Rezerwatu Przyrody „Stawy Raszyńskie”

§ 7

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

§ 8

Ilekcóż w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Raszyn w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Al. Krakowskiej – część I, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

- 3) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) **przeznaczeniu dopuszczonym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 7) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, pokryty roślinnością oraz wodą powierzchniową na działce budowlanej, z także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub trawniki, na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m².
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej (dla terenów położonych w granicach WOChK)** – należy rozumieć przez to część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny towarzyszące zabudowie, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. W szczególności za powierzchnię biologiczną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemny
- 10) **obiektach, urządzeniach i funkcjach chronionych** – należy przez to rozumieć usługi oświaty, w szczególności szkoły stopnia podstawowego i przedszkola oraz usługi zdrowia, jak szpitale, przychodnie, żłobki, domy dziecka itp.
- 11) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć wszelkie formy budynków jednorodzinnych, tzn. : budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość;
- 12) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne zawierające więcej niż 2 lokale mieszkalne o wysokości szczegółowo określonej w uchwale, ale nie większej niż 14 m.;
- 13) **pomieszczenia przeznaczone na pobyt stały ludzi** – pomieszczenie, w których przebywanie tych samych osób w ciągu doby trwa dłużej niż 4 godziny;
- 14) **usługach** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innym przeznaczeniu podstawowym niż usługowe i urządzenia służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych. Usługi dzieli się na:
 - a) nieuciążliwe tj. usługi o uciążliwości dla środowiska i otoczenia (pod względem hałasu, zanieczyszczeń powietrza, wody, gleby, drgań) mieszczącej się w granicach działki inwestora;
 - b) uciążliwe tj. nie spełniające w/w wymogów lub mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu jest obligatoryjny – poza podstawowymi urządzeniami obsługi inżynierskiej (np. przepompownie, trafostacje, linie nn)
- 15) **budynku użyteczności publicznej** – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony dla administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług, turystyki, sportu, poczty lub telekomunikacji, budynek biurowy lub socjalny.

Rozdział 2 USTALENIA OGÓLNE STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA

§ 9

W zakresie struktury funkcjonalnej ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów zlokalizowanych wzdłuż Alei Krakowskiej jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług **[MN/U]**.
- 2) zabudowę mieszkaniową jednorodziną **[MN]** na zachód od ul. Godebskiego wraz z nieuciążliwymi usługami, jako przeznaczenie podstawowe terenu.
- 3) w północnej części planu (powyżej ulicy Gałczyńskiego) przeznaczenie terenu na funkcje działalności gospodarczej **[UP]**;
- 4) plan wyklucza lokalizacje obiektów uciążliwych oraz funkcji produkcji poza terenami **[UP]**;
- 5) plan wskazuje lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) ustala się lokalizację terenu przeznaczoną na cel publiczny **[U/ZP]** w rejonie ul. Pruszkowskiej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) ustala się lokalizację terenów przeznaczonych na funkcje obiektów użyteczności publicznej **[U/ZP]** zgodnie z rysunkiem planu
- 8) ustala się lokalizację terenu przeznaczoną na funkcję oświaty – przedszkole oraz mieszkalnictwo wielorodzinne **[U,MW/ZP]**, zlokalizowany w sąsiedztwie terenu kultu religijnego, w południowej części planu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) ustala się lokalizację lokalnego centrum na terenach przeznaczonych na funkcje mieszkaniowe i usług **[MW/U]**, zlokalizowanych wzdłuż ulicy Sportowej i jej przedłużenia - Traktu Grocholickiego, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) ustala się przeznaczenie terenu **[MW,MN,U,ZP]** pod mieszkalnictwo, gdzie obowiązują zasady terenu **[MW/U]**, **[MN]** oraz usług w zieleni na zasadach **[U/ZP]**
- 11) w południowej części planu ustala się teren o funkcji kultu religijnego **[UKr]**
- 12) wzdłuż cieków wodnych ustala się ciąg terenu zieleni naturalnej **[ZN]**.

§ 10

W zakresie struktury przestrzennej ustala się:

1. Dla nowej zabudowy mieszkaniowej i usług ustala się minimalną wielkość nowo tworzonych działek z tolerancją 5%:
 - 1) Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – obszary **[MN]** :
 - a) różne formy zabudowy jednorodzinnej;
 - a. dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – min. 900m² dla jednego budynku,
 - b. dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – min. 600m² dla jednego segmentu,
 - c. dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej – min. 400m² dla jednego segmentu przy czym ustala się, iż zabudowa tego typu dopuszczona jest jedynie w zespołach minimum 5 segmentów.
 - b) dopuszcza się funkcje usługową wbudowaną w obiekt podstawowy, o ile nie przekracza ona 15% ogólnej powierzchni użytkowej;
 - c) plan wyklucza lokalizacje drugiego obiektu kubaturowego mieszkalnego na działce, dopuszcza się jedynie obiekty o funkcji gospodarczej lub garażowej
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40 %
 - e) wysokość zabudowy – max. 10m. od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku;
 - 2) Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – obszary **[MN/U]**:
 - a) funkcja usługowa równorzędna z funkcją mieszkaniową – jednorodziną;
 - b) minimalna wielkość działki:
 - a. dla zabudowy z funkcją usługową – min. 900m²,

- b. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – ustalenia jak dla terenów [MN] zgodne z §10 ust. 1 pkt. 1 ppkt. a),
 - c) w pasie 80 m. do skraju jezdni Alei Krakowskiej (strefa uciążliwości od drogi) ustala się lokalizację nowych obiektów usługowych,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 %;
 - e) wysokość zabudowy – max. 12m. od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku.
- 3) Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług – obszary [MW/U]:
- a) dla zabudowy wielorodzinnej – min. 2000m²
 - b) funkcja usługowa zlokalizowana w parterach obiektów mieszkalnych;
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40 %;
 - d) wysokość zabudowy – max. 12m. od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku.
- 4) Dla terenu mieszkalnictwa i usług z towarzyszeniem zieleni [MW,MN,U,ZP]:
- a) dla terenów z funkcją mieszkaniową - obowiązują ustalenia jak dla terenów [MW/U] oraz [MN] – powierzchnia biologicznie czynna min. 40%
 - b) dla funkcji usług z towarzyszeniem zieleni – obowiązują ustalenia jak dla terenów [U/ZP] – powierzchnia biologicznie czynna min. 60%
 - c) wysokość zabudowy – max. 12m. od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku.
- 5) Dla terenów usług – obszary [U] :
- a) funkcja usług nieuciążliwych;
 - b) minimalna wielkość działki – min. 1000m²,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – min.30%;
 - d) wysokość zabudowy – max. 12m. od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,
 - e) akcenty architektoniczno – wysokościowe wskazane na rysunku planu - 15m.
- 6) Dla terenów usług i produkcji – obszary [UP] :
- a) funkcja usługowa, przemysłowa, składowa i techniczna,
 - b) minimalna wielkość działki – min. 2000m², z wyjątkiem działek już zagospodarowanych;
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15%;
 - d) wysokość zabudowy – max. 12m. od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku.
- 7) Dla terenów usług – obszary [UKr] :
- a) funkcja kultu religijnego,
 - b) bez określenia min. wielkości działki; ewentualny podział do uzgodnienia z właściwym Konserwatorem Zabytków;
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – min.70%;
 - d) wysokość zabudowy – max. 12m. od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku z wyłączeniem budynku kościoła;
- 8) Dla terenów lokalizacji obiektów użyteczności publicznej z towarzyszeniem zieleni – obszary [U/ZP] :
- a) Funkcja obiektów użyteczności publicznej: budynki użyteczności publicznej (kultury, oświaty, zdrowia, sportu, rekreacji, turystyki) z dopuszczeniem drobnych usług nieuciążliwych;
 - b) Minimalna wielkość działki 1000m², z wyjątkiem obszaru położonego w strefie konserwatorskiej, gdzie ewentualny podział do uzgodnienia z właściwym Konserwatorem Zabytków;
 - c) Powierzchnia biologicznie czynna :
 - a. dla terenu zlokalizowanego w WOChK – min. 70%
 - b. dla pozostałych terenów - min. 60%
 - d) wysokość zabudowy – max. 12m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku, zlokalizowane na terenach wyznaczonych liniami zabudowy.

- 9) Dla terenów lokalizacji obiektów użyteczności publicznej – oświaty oraz mieszkalnictwa wielorodzinnego z towarzyszeniem zieleni – obszar **[U,MW/ZP]** :
 - a) funkcja obiektów użyteczności publicznej: budynki oświaty z dopuszczeniem drobnych usług nieuciążliwych z towarzyszeniem zieleni
 - b) zabudowa mieszkaniowej wielorodzinna
 - c) bez określenia minimalnej wielkości działki, ewentualny podział do uzgodnienia z właściwym Konserwatorem Zabytków;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna :
 - a. dla obszaru zlokalizowanego w części znajdującej się w WOChK – min. 70%
 - b. dla pozostałego obszaru - min. 60%
 - e) wysokość zabudowy dla obiektów użyteczności publicznej – max. 12m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,
 - f) wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – max. 14m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku.
- 10) We wszystkich terenach, poza terenami [UP], dopuszcza się lokalizację obiektów kultu religijnego bez ograniczania wysokości.
2. Dopuszcza się adaptację (zgodnie z ustaleniami planu) działek mniejszych, których podział został dokonany przed uprawomocnieniem niniejszego planu.

II. OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

§ 11

W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, architektury i urbanistyki ustala się:

1. Utrzymanie naturalnych walorów obszaru poprzez zachowanie istniejącej zieleni wysokiej (zwłaszcza grup zadrzewień) oraz systemu cieków wodnych.
2. Ograniczenie wysokości zabudowy:
 - 1) dla terenów położonych:
 - a) wzdłuż Alei Krakowskiej [MN/U],
 - b) na terenie działalności gospodarczej [UP]
 - c) na terenach: [U], [MW,MN,U,ZP], [UKr], [MW/U]
 - d) na terenie [U,MW/ZP] - dla obiektu użyteczności publicznej (przedszkola) - max. 12m. od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku (z wyłączeniem budynku kościoła)
 - 2) dla obiektów mieszkaniowych wielorodzinnych na terenie [U,MW/ZP] – max. 14 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku
 - 3) dla pozostałych terenów - max. 10m. od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku
 - 4) akcenty architektoniczno – wysokościowe – max. 15 m. od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku.
3. Likwidację prowizorycznej zabudowy oraz sukcesywne usuwanie szklarni i namiotów foliowych.
4. Dla nowych inwestycji, w zakresie architektury ustala się:
 - 1) dla obiektów mieszkaniowych zakaz stosowania elewacji szklanych oraz sidingu, jaskrawych kolorów elewacji
 - 2) dla pozostałych obiektów zakaz stosowania sidingu.
 - 3) Na elewacjach obiektów mieszkaniowych należy stosować:
 - a) tynki w jasnych odcieniach, kolorach pastelowych t.j.: jasnej żółci, jasno szarego, beżu, bieli, etc.;
 - b) cegłę;
 - c) elewacyjne płyty kamienne;
 - 4) Kształt dachów należy dostosować do dachów obiektów już istniejących, zaś w terenach dotychczas nie zainwestowanych ustala się stosowanie dachów wielospadowych;
 - 5) W zakresie ogrodzeń ustala się:

- a) ogrodzenia należy stosować na podmurówkach o wysokości max. 60cm
- b) ażur w elementach ogrodzeniowych powinien wynosić min. 50%
- c) wysokość ogrodzenia – max. 1,8 m od poziomu terenu.

§ 12

W zakresie ochrony archeologicznej i dóbr kultury ustala się:

1. W zakresie ochrony archeologicznej dóbr kultury wyznacza się granice stanowisk archeologicznych nr 58-65/5, 58-65/32, 58-65/15, określonych na rysunku planu.
2. W granicach stanowisk archeologicznych – ustala się:
 - 1) Obowiązek uzgadniania – na etapie pozwolenia na budowę – z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – wszelkich planowanych inwestycji (kubaturowych, drogowych, związanych z uzbrojeniem terenu, eksploatacją kruszywa i innych) oraz roboty ziemne – naruszające strukturę gruntu poniżej 30 cm od istniejącego poziomu terenu.
 - 2) Zmiany w użytkowaniu terenu i planowane inwestycje – na obszarach stanowisk archeologicznych wraz ze strefą ochronną – mogą być dopuszczone do realizacji - po przeprowadzeniu (na koszt właściciela lub użytkownika gruntu) archeologicznych badań wykopaliskowych lub zapewnieniu stałego udziału archeologa przy wszelkich robotach ziemnych prowadzonych przy realizacji planowanej inwestycji i zagospodarowaniu terenu.
 - 3) Do czasu przeprowadzenia prac archeologicznych obowiązuje zakaz zmiany użytkowania terenu – tj. wznoszenia inwestycji kubaturowych, związanych z uzbrojeniem terenu, komunikacją oraz robotami ziemnymi określonymi w pkt.2 ppkt.1)
 - 4) Szczegółowy zakres prac archeologicznych określa Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków dla każdej inwestycji, na etapie pozwolenia na budowę.
 - 5) W planowaniu działań inwestycyjnych należy uwzględnić sezonowy charakter prac archeologicznych. Najdogodniejszym okresem do ich przeprowadzenia jest okres od maja do września.
 - 6) W uzgodnieniach z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków należy powoływać się na numer ewidencyjny stanowiska archeologicznego.
3. W zakresie ochrony dóbr kultury ustala się :
 - 1) granice dwóch stref ochrony konserwatorskiej: pozostałości układu urbanistycznego historycznego centrum Raszyna, wpisanego do rejestru zabytków na mocy decyzji nr 1263/05 z dnia 4.07.2005 r., określonej na rysunku planu, w której skład wchodzi:
 - a) zespół austerii wraz z wewnętrznym dziedzińcem i murami go wydzielającymi
 - b) budynek zajazdu
 - c) stajnia
 - d) wozownia
 - e) kramy
 - f) budynek poczty
 - g) kościół parafialny
 - h) dawna szkoła
 - i) pozostałości placu rynkowego (zawierające się pomiędzy jezdnią Al. Krakowskiej a linią zabudowań zachowanej zachodniej pierzei placu)
 - j) część historycznego traktu (utrwalony w przebiegu ul. Godebskiego) i skweru u zbiegu ul. Godebskiego i Al. Krakowskiej oraz w rejonie ul. Sportowej, określonego na rysunku planu.
 - 2) ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków decyzjami ostatecznymi: budynku ratusza (tj. austerii dec. z dnia 7.05.1962r., nr rejestru 1097/743), kościoła parafialnego (wraz z najbliższym otoczeniem w promieniu 50 m., dec. z dnia 3.05.1965 r., nr rej. 1097/712), zaznaczonych symbolem na rysunku planu.
4. W granicach stref konserwatorskich ustala się:
 - 1) Zakaz zabudowy skweru u zbiegu ulic Godebskiego i Al. Krakowskiej, gdzie znajdują się reduta oraz ,w sąsiedztwie, kapliczka Godebskiego.

- 2) Dopuszcza uzupełnienia zespołu budynków kramów, poczty i austerii, pod warunkiem odtworzenia historycznego układu, gabarytu i formy zabudowy. Postuluje się funkcję usługową jako przeznaczenie obiektów.
5. Na terenie [U,MW/ZP] ustala się wprowadzenie obiektu użyteczności publicznej – przedszkola oraz obiektu mieszkaniowego
6. Wszelkie prace przy obiektach zabytkowych oraz w granicach stref konserwatorskich wymagają zezwolenia WKZ i, na etapie robót ziemnych, muszą być prowadzone przy stałym nadzorze archeologa.
7. Nie dopuszcza się lokalizowania nośników reklamowych zasłaniających widok na zespół zabudowy w strefie ochrony konserwatorskiej. Na budynkach o funkcji usługowej lokalizacja szyldów i tablic informacyjnych wymaga uzgodnienia z WKZ.

III. OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

§ 13

W zakresie ochrony środowiska:

- 1) Na terenie WOChK wszelkie inwestycje wymagają uzgodnienia z Wojewodą.
- 2) Planowane zainwestowanie nie może ujemnie wpłynąć na sąsiadujący od strony południowej z obszarem planu rezerwat przyrody „Stawy Raszyńskie”
- 3) Ustala się objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz docelowo odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu.
- 4) Ustala się obowiązek udokumentowania przed oddaniem obiektów do użytkowania przyszłego wywozu odpadów stałych i płynnych.
- 5) Ustala się obowiązek segregacji odpadów na własnej działce.
- 6) Ustala się obowiązek odwodnienia do kanalizacji deszczowej, pokrytych nieprzepuszczalnymi nawierzchniami terenów usługowych i komunikacyjnych
- 7) Odwodnienie terenów mieszkaniowych odbywać się będzie powierzchniowo do rowów lub do gruntu z wykorzystaniem retencji.
- 8) Plan postuluje stopniową eliminację z terenów zabudowy mieszkaniowej instalacji o zwiększonym stopniu uciążliwości (warsztaty, hurtownie).
- 9) Zagospodarowanie terenów [U], [UP], [MN/U], [MW/U], [MW,MN,U,ZP], [U,MW/ZP] nie może powodować zanieczyszczenia wód otwartych, wód gruntowych oraz gruntu na własnych działkach i terenach sąsiednich.
- 10) Dla terenów przeznaczonych pod działalność usługową i produkcyjną - oddziaływanie akustyczne lokalizowanych obiektów powinno zamykać się w granicach tych obszarów i nie przekraczać obowiązujących standardów.
- 11) Zakazuje się lokalizacji instalacji powodujących emisję substancji i energii do środowiska przekraczających ustalone standardy, a także urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych.
- 12) Plan postuluje prowadzenie uzbrojenia terenu w płytkich wykopach, nie naruszając stosunków wodnych.
- 13) Ustala się zachowanie istniejącej zieleni tj. zieleni nadwodnej, osiedlowej, zieleni towarzyszącej zabudowie.
- 14) Ustala się zachowanie i ochronę istniejących wartościowych pojedynczych drzew wskazanych na rysunku planu; strefa ochronna dla pomnika przyrody – 15m.
- 15) Plan nakazuje zachowanie i ochronę wód powierzchniowych.

§14

W zakresie kształtowania środowiska przyrodniczego:

1. Ustala się respektowanie ustaleń dotyczących pomników przyrody oraz Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK).
2. Ustala się obowiązek utrzymania i ochrony terenów zieleni ogólnodostępnej poprzez:
 - 1) ograniczenia wprowadzenia zabudowy kubaturowej;

- 2) ochronę drzewostanu;
- 3) stosowanie dosadzeń drzewostanu
- 4) wprowadzenie szpalerów zieleni przyulicznej

§15

W zakresie ograniczeń dla zabudowy i zainwestowania

1. Ustala się na każdej działce inwestycyjnej minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej :
 - 1) Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **[MN]** – wymóg zachowania min. 40% powierzchni biologicznie czynnej;
 - 2) Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **[MN/U]** – wymóg zachowania min. 30% powierzchni biologicznie czynnej;
 - 3) Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług **[MW/U]** – wymóg zachowania min. 40% powierzchni biologicznie czynnej
 - 4) Dla terenu mieszkalnictwa i usług z towarzyszeniem zieleni **[MW,MN,U,ZP]** –
 - a) dla terenów z funkcją mieszkaniową - obowiązują ustalenia jak dla terenów **[MW/U]** oraz **[MN]** – powierzchni biologicznie czynnej min. 40%
 - b) dla funkcji usług z towarzyszeniem zieleni – obowiązują ustalenia jak dla terenów **[U/ZP]** – powierzchni biologicznie czynnej min. 60%
 - 5) Dla zabudowy usługowej **[U]** wymóg zachowania min. 30% powierzchni biologicznie czynnej;
 - 6) Dla terenów działalności usługowej – tereny **[UP]** – wymóg zachowania min. 15% powierzchni biologicznie czynnej;
 - 7) Dla zabudowy kultu religijnego **[UKr]** - wymóg zachowania min. 70% powierzchni biologicznie czynnej;
 - 8) Dla zabudowy **[U/ZP]** :
 - a) dla obszaru zlokalizowanego w części znajdującej się w WOChK – min. 70% powierzchni biologicznie czynnej;
 - b) dla pozostałego obszaru - min. 60% powierzchni biologicznie czynnej;
 - 9) Dla zabudowy użyteczności publicznej, mieszkalnictwa wielorodzinnego z towarzyszeniem zieleni **[U,MW/ZP]** :
 - a) dla obszaru zlokalizowanego w części znajdującej się w WOChK – min. 70% powierzchni biologicznie czynnej;
 - b) dla pozostałego obszaru - min. 60% powierzchni biologicznie czynnej;
 - 10) Dla obiektów na terenach zabudowy usługowej **[U]** ustala się max. ogólną powierzchnię użytkową jednego obiektu – 2000m², powierzchnia sprzedażowa nie większa niż 1000 m².
 - 11) oraz dla terenów działalności usługowej – tereny **[UP]**- ustala się max. ogólną powierzchnię użytkową jednego obiektu – 1000m².
2. Ustala się lokalne ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu.
3. Ustala się obowiązek informowania o występowaniu lokalnych ograniczeń.
4. Na terenie planu przebiega istniejący gazociąg średniego ciśnienia 300mm, od którego obowiązują tzw. odległości podstawowe od budynków i innych obiektów terenowych:
 - 1) lokalizację inwestycji na działkach przyległych do gazociągu wraz ze strefą należy uzgadniać z Przedsiębiorstwem Gazowniczym będącym właścicielem sieci gazowej
 - 2) ustala się odległość bezpieczną w/w gazociągu od obrysu budynku –1,5m
 - 3) odległość ta może zostać zmniejszona w uzgodnieniu z Przedsiębiorstwem Gazowniczym będącym właścicielem sieci gazowej.
5. Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30.07.2001 r opublikowane w Dz.U. z 2001r.,Nr 97, poz. 1055.
6. Ustala się lokalizację zabudowań wzdłuż rowów – min. 5m od górnej skarpy rowów i min. 5m od rzeki Raszynki;

7. Ustala się, że w przypadku zmiany odpowiednich przepisów prawa i norm zasięg terenów o ograniczonym użytkowaniu ulega zmianie zgodnie ze zmianą tych przepisów prawa i norm, a powyższe zmiany nie powodują konieczności zmiany niniejszego planu.
8. Na terenach położonych wzdłuż Alei Krakowskiej, w pasie o szerokości 80m od krawędzi jezdni oraz na terenie [UP] ustala się zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej, zaś w stosunku do obiektów mieszkaniowych już istniejących ustala się stosowanie zabezpieczeń akustycznych oraz dopuszcza remont, nadbudowę i rozbudowę.
9. Dla terenów położonych wzdłuż dróg: głównej [KG] oraz zbiorczych [KZ], w granicach uciążliwości od tych tras, plan odpowiednio ustala i postuluje stosowanie zabezpieczeń akustycznych dla obiektów posiadających pomieszczenia przeznaczone na pobyt stały ludzi, poprzez np. stosowanie okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej, lokalizowanie na własnej działce szpalery wysokiej zieleni izolacyjnej.
10. Plan wskazuje obszar ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. F. Chopina na Okęciu, zgodnie z Rozporządzeniem Nr 93 Wojewody Mazowieckiego z 30 września 2005r., w granicach którego:
 - 1) zabrania się:
 - a) przeznaczania nowych terenów pod szpitale, domy opieki społecznej oraz zabudowę związaną ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży
 - b) przeznaczania budynków w całości lub w części na szpitale i domy opieki,
 - c) budowy nowych szpitali, domów opieki, zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży
 - 2) wprowadza się następujące wymagania techniczne dotyczące budynków podlegających ochronie akustycznej:
 - a) w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić izolacyjność przegród zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów, 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 przegród zewnętrznych – ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów, stropodachów – zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi ochrony przed hałasem pomieszczeń w budynkach
 - 3) W przypadku, gdy w obszarze ograniczonego użytkowania znalazła się tylko część istniejącego obiektu podlegającego ochronie akustycznej, przepisy dotyczące obszaru ograniczonego użytkowania stosuje się do całego budynku.
 - 4) Wypłata odszkodowania oraz wykup nieruchomości położonych w obszarze ograniczonego użytkowania następuje w trybie i na zasadach określonych w art. 136 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.
11. Zakazuje się (w odległości do 5km od granicy lotniska) lokalizacji obiektów, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków oraz zakazuje się prowadzenia na tych terenach hodowli ptaków, które mogą stanowić zagrożenie dla ruchu lotniczego
12. Uciążliwość hałasu lotniczego w różnym stopniu występować może praktycznie na całym terenie objętym planem, zatem na etapie projektowania zabudowy każdorazowo powinny być rozpatrywane indywidualne warunki akustyczne występujące w określonej lokalizacji i odpowiednio do nich stosowane rozwiązania w zakresie izolacyjności akustycznej przegród budowlanych.
13. Oddziaływanie akustyczne obiektów zlokalizowanych na terenach [UP] winno zamykać się w granicach tych obszarów
14. Przy szczegółowym opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić postanowienia właściwych norm i przepisów w zakresie, m.in.:
 - 1) Projektowania zabudowy zgodnie z „Warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie” (Dz.U.z 2002r. nr 75, poz. 690, ze zm.)
 - 2) zakresie zaopatrzenia wodnego na cele przeciwpożarowe z ewentualnym uwzględnieniem hydrantów naziemnych (Dz.U.z 1999r. nr 7 , poz. 64)

- 3) zaprojektowanie dróg pożarowych umożliwiających dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej (Dz.U. z 1999r.nr 7, poz. 64)

§16

W zakresie warunków gruntowych i ochrony powierzchni ziemi

- 1) Dla obszarów słabonośnych plan nakazuje wykonanie badań geologiczno inżynierskich zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) Na pozostałych terenach plan nakazuje wykonanie ekspertyzy geologicznej;
- 3) Plan nakazuje kształtowanie powierzchni terenu na działkach w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny;
- 4) Zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu.

§17

W zakresie ochrony układu hydrograficznego:

- 1) Ustala się ochronę naturalnego układu hydrograficznego; dopuszcza się kompleksową przebudowę (przełożenie) rowów melioracyjnych oraz układu drenażowego bądź jego likwidację, z wymogiem uzgodnienia zmian z właściwym inspektorem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie na etapie wydawania pozwolenia na budowę.
- 2) Teren objęty projektem został zdrenowany dla celów rolniczych w ramach zadania inwestycyjnego „Opacz – Kolonia”;
- 3) Zabudowa w/w terenów możliwa będzie wyłącznie po kompleksowej przebudowie (odcinki rurociągów przechodzące na teren pozostający w użytkowaniu rolnym) bądź likwidacji istniejącej sieci drenażowej w uzgodnieniu z Inspektorem – drenaż rolny nie spełnia wymogów stawianych odwodnieniom działek budowlanych ani nie jest dostosowany do ich granic. Rowy melioracyjne przebiegające przez w/w tereny (Kanał Opaczewski, O-1, O-2, O-3, O-4, O-5, O-6, O-7, O-8, O-9, O-10) należy zachować, zaś zabudowania lokalizować:
 - a) wzdłuż rowów - min. 5m od górnej skarpy rowów;
 - b) wzdłuż rzeki Raszynki - min. 5m od górnej skarpy koryta.
- 4) Uzgodnienia w Inspektoracie na etapie projektu zagospodarowania działki wymagają ponadto inwestycje w zakresie:
 - a) zmiany trasy bądź przekrycia cieków melioracyjnych oraz wznoszenia budowli komunikacyjnych;
 - b) prowadzenia inwestycji liniowych na terenie zmelioryzowanym (wodociąg, kable, telefoniczne, itp.),
 - c) odprowadzenie ścieków deszczowych z terenów przewidzianych pod zabudowę przemysłowo – usługową lub drogi z utwardzoną nawierzchnią.

IV. ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ OBSZARU

§18

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

- 1) utrzymanie w nowo projektowanych ulicach rezerwy geodezyjnej zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozbiórczego, gazociągu rozbiórczego, sieci elektroenergetycznych Sn i nn (kablowych lub napowietrznych), kanalizacji telefonicznej – poza jezdniami, oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej – pod jezdniami, realizacja możliwa po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi
- 2) pełne uzbrojenie inżynierskie działek budowlanych w zakresie podanym w §18 ust.1.

§19

W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zasilanej z wodociągu "Raszyn",
- 2) rozbudowę ujęcia czwartorzędowego w Raszynie i urządzeń stacyjnych wodociągu „Raszyn” do wielkości ponad 120m³/h,
- 3) zwiększenie poboru wody ponad 120m³/h jest możliwe, ale wymagać będzie uzyskania nowej decyzji zasobowej;
- 4) pokrycie potrzeb terenów UP z wodociągów WUC „Warszawa” na warunkach umowy zawartej pomiędzy gminami
- 5) zasadę indywidualnego pomiaru i opłaty za zużyta wodę w oparciu o rzeczywiste zużycie (mierzone wodomierzem).

§20

W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych plan ustala:

- 1) rozdzielczy i ograniczony w 1 etapie jedynie do kanalizacji sanitarnej system skanalizowania obszaru planu,
- 2) odbiornikiem ścieków z obszarów mieszkalnictwa planu projektowany układ kanalizacji grawitacyjno-pompowej opartej o istniejący kanał w ul. Godebskiego i zakończonej istniejącą oczyszczalnią ścieków w Falentach, rozbudowę oczyszczalni w Falentach do osiągnięcia przepustowości co najmniej 4600m³/d,
- 3) ścieki technologiczne przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń w urządzeniach oczyszczających, znajdujących się w granicach działek, do których inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania (dot. terenu UP)
- 4) zabezpieczenie potrzeb terenów [UP] przez lokalne oczyszczalnie lub układ kanalizacji warszawskiej,
- 5) dopuszczenie stosowania kanalizacji indywidualnych (szczelne zbiorniki bezodpływowe) do czasu realizacji kanalizacji publicznej z obowiązkiem przyłączenia po realizacji sieci,
- 6) zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni, ze względu na wysoki poziom wód gruntowych i brak odbiornika
- 7) zasadę że, co najwyżej do czasu realizacji kanalizacji, wody opadowe w obszarze planu odprowadzane będą powierzchniowo z wykorzystaniem retencji terenowej i podziemnej,
- 8) zaleca się retencionowanie wód opadowych
- 9) zakaz odprowadzania do kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych i wód melioracyjnych,
- 10) w zakresie odprowadzania wód opadowych należy uzyskać zgody właściwych organów zgodnie z przepisami szczególnymi, na etapie projektu zagospodarowania działki,
- 11) na terenach zdrenowanych, których zasięg oznaczono na rysunku planu, należy uzyskać zgodę w zakresie odprowadzenia wód opadowych właściwego inspektoratu Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń wodnych w Warszawie na etapie projektu zagospodarowania działek.

§21

W zakresie ciepłownictwa ustala się:

- 1) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o źródła lokalne oparte głównie o gaz ziemny bez wprowadzania systemu zdalczego,
- 2) dopuszczenie stosowania do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych, takich jak paliwa stałe, olej lekki, gaz płynny, energia elektryczna,
- 3) zobowiązanie dla władz gminy do opracowania założeń a następnie projektu zaopatrzenia w ciepło dla obszaru całej gminy.

§22

W zakresie gazyfikacji przewodowej ustala się:

- 1) zasadę gazyfikacji gazem średnioprężnym doprowadzonym ze stacji gazowych w Sękocinie i w Regulach przy spełnieniu kryteriów ekonomicznych związanych z dostawą gazu,
- 2) pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy dla wszystkich odbiorców zarówno na cele bytowo-gospodarcze jak i cele grzewcze,
- 3) przebieg linii ogrodzeń w odległości min. 0,5m od projektowanych gazociągów,
- 4) umiejscowienie szafek gazowych w linii ogrodzeń i otwieranych na zewnątrz od strony ulicy,
- 5) zobowiązanie dla władz gminy do opracowania koncepcji gazyfikacji gminy a następnie założeń i projektu zaopatrzenia w gaz dla obszaru całej gminy.
- 6) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30.07.2001 r opublikowane w Dz.U. z 2001r.,Nr 97, poz. 1055.
- 7) na terenie planu przebiega istniejący gazociąg średniego ciśnienia 300mm, od którego obowiązują tzw. odległości podstawowe od budynków i innych obiektów terenowych:
 - a) lokalizację inwestycji na działkach przyległych do gazociągu wraz ze strefą należy uzgodniać z Przedsiębiorstwem Gazowniczym będącym właścicielem sieci gazowej
 - b) ustala się odległość bezpieczną w/w gazociągu od obrysu budynku –1,5m
 - c) odległość ta może zostać zmniejszona w uzgodnieniu z Przedsiębiorstwem Gazowniczym będącym właścicielem sieci gazowej.

§23

W zakresie elektroenergetyki ustala się:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z krajowego systemu za pośrednictwem istn. RPZ 110/15kV „Sękocin Nowy”, proj. RPZ 110/15kV „Wypędy” i najbliższej rozdzielni 15kV,
- 2) pełne pokrycie zapotrzebowania mocy elektrycznej,
- 3) prowadzenie budowy i rozbudowy sieci oraz urządzeń elektroenergetycznych w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny,
- 4) zasilenie poszczególnych odbiorców w energię elektryczną po zrealizowaniu odpowiedniej infrastruktury energetycznej wykonanej w oparciu o warunki przyłączenia (wydane na wniosek właścicieli poszczególnych działek) oraz plan rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na energię elektryczną, uzgodniony z Prezesem Urzędu Regulacji Energetyki.
- 5) zobowiązanie dla władz gminy do opracowania założeń a następnie projektu zaopatrzenia w energię elektryczną dla obszaru całej gminy.

§24

W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne z istniejącej centrali telefonicznej “CA Raszyn” lub innej należącej do alternatywnego operatora,
- 2) napowietrzne rozproszanie linii abonenckich,
- 3) dopuszczenie do świadczenia usług telefonii stacjonarnej innych niż TP S.A. operatorów,
- 4) budowę stacji przekaźnikowych telefonii komórkowej na zasadach ogólnych przyjętych dla tego typu inwestycji jedynie na terenach [UP] i zgodnie z ustaleniami szczegółowymi oraz konsultacji ich lokalizacji z Szefostwem Infrastruktury WŁOP

§25

W zakresie gospodarki odpadami stałymi ustala się:

- 1) zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu system zbierania i ewakuacji odpadów stałych o charakterze komunalnym,
- 2) zabezpieczenie na terenie każdej posesji możliwości postawienia oznaczonych pojemników dla zbiórki odpadów zgodnie z Rozporządzeniem o utrzymaniu gmin w czystości,
- 3) zasady utrzymania porządku i czystości oraz program gospodarki odpadami stałymi regulują obowiązujące przepisy gminne.

V. OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA

§ 26

1. Układ drogowo-uliczny na terenach objętych planem stanowią: ulica główna [KG], ulica zbiorcza [KZ], ulice lokalne [KL], ulice dojazdowe [KD] i ciąg [KPJ] będące drogami publicznymi, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, których przebieg jest określony ściśle, a podana szerokość w liniach rozgraniczających minimalna oraz ciągi spacerowo – rowerowe zaznaczone na rysunku planu.
2. Układ ten wspomagają wewnętrzne ulice dojazdowe [KDw]
3. Wyklucza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów inwestycyjnych przyległych do drogi głównej oraz drogi zbiorczej bezpośrednio z tychże dróg.
4. Obsługa terenów położonych wzdłuż Alei Krakowskiej może się odbywać jedynie poprzez jezdnię serwisową, wskazaną na rysunku planu.
5. Dopuszczone wyjątki od w/w ustaleń muszą być każdorazowo uzgadniane z właściwym zarządcą drogi.

§ 27

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

§ 28

1. Ustala się przebieg i szerokości poszczególnych ulic wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określonymi ściśle:
 - 1) ulica główna [KG] – Aleja Krakowska: – szerokość od osi do zachodniej linii rozgraniczającej zmienna 20m – 34m (z lokalnymi przewężeniami) – zgodnie z rysunkiem planu; w liniach rozgraniczających Alei Krakowskiej zawarto jezdnię serwisową.
 - 2) ulica zbiorcza [KZ] – ul. Gałczyńskiego i jej przedłużenie – szerokość w liniach rozgraniczających min. 20 m, zgodnie z pomiarem na rysunku planu
 - 3) ulica zbiorcza [KZ] – ciąg drogowy ulicy Sportowej i ul. Trakt Grocholicki – szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 16 - 32m., zgodnie z pomiarem na rysunku planu,
 - 4) ulica lokalna [KL] – ul. Zacisze – szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 16 - 18m, zgodnie z pomiarem na rysunku planu,
 - 5) ulica lokalna [KL] – ul. Pruszkowska :
 - a) od Al. Krakowskiej do ul. Godebskiego – szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m. (zgodnie ze stanem istniejącym)
 - b) od ul. Godebskiego do rowu – min. 12 m (zgodnie ze stanem istniejącym)
 - 6) ulica lokalna [KL] – ul. Słowikowskiego :
 - a) od Al. Krakowskiej do ul. Godebskiego – min. 9m (zgodnie ze stanem istniejącym)
 - b) od ul. Godebskiego do ul. Reymonta – szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 10 -12m, zgodnie z pomiarem na rysunku planu, z lokalnymi przewężeniami do 8 m (ze względu na istniejące uwarunkowania)
 - 7) ulice lokalne – [KL], szerokość w liniach rozgraniczających min. 12m lub zgodnie z pomiarem na rysunku planu,
 - 8) ulice dojazdowe – [KD], szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m. lub zgodnie z pomiarem na rysunku planu

- 9) ciąg pieszo – jezdny [KPJ] – szerokość w liniach rozgraniczających – min. 8m, zgodnie z domiarem na rysunku planu
2. Ustala się przebieg i szerokości poszczególnych ulic dojazdowych [KDw] zgodnie z rysunkiem planu.

§ 29

1. Ustala się następujące zasady parkowania dla obszaru objętego planem: potrzeby parkingowe inwestorzy pokrywają na terenach własnych.
2. Dla nowych inwestycji ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
 - a) dla usług – 3 stanowiska na 100m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 stanowiska dla lokalu usługowego,
 - b) dla funkcji produkcji i składów - 2 stanowiska na 100m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 stanowiska dla lokalu,
 - c) dla mieszkalnictwa jednorodzinnego – 2 stanowiska na lokal mieszkalny,
 - d) dla mieszkalnictwa wielorodzinnego – 1,5 stanowiska na lokal mieszkalny
3. Zakazuje się lokalizowania miejsc parkingowych wzdłuż ulicy głównej [KG] i zbiorczych [KZ]. Dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych wzdłuż ulic lokalnych i dojazdowych, jeżeli w liniach rozgraniczających mają co najmniej 12m.

VI. USTALENIA PRZEJŚCIOWE

§ 30

1. W odniesieniu do obiektów istniejących wykraczających na rysunku planu poza linie rozgraniczające dróg, które nie powodują zagrożenia i utrudnień w ruchu drogowym oraz nie zakłócają wykonywania zadań zarządy drogi, mogą pozostać w dotychczasowym stanie. Wykonanie przebudowy lub kapitalnego remontu tychże obiektów wymaga zgody zarządcy drogi.
2. W odniesieniu do części obiektów istniejących, które wykraczają na rysunku planu poza linie zabudowy, wprowadza się zakaz rozbudowy i modernizacji w kierunku kolizji z liniami zabudowy, dopuszcza się wyłącznie ich remonty oraz nadbudowy.
3. Do czasu realizacji przeznaczenia docelowego określonego w planie, dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania terenu bez prawa rozbudowy, nadbudowy i modernizacji istniejących obiektów z wyłączeniem budynków mieszkalnych położonych wzdłuż Alei Krakowskiej w pasie o szerokości 80m od krawędzi jezdni oraz na terenie [UP]
4. Do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej i podłączenia jej do oczyszczalni, wskazane jest gromadzenia ścieków sanitarnych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i wywozu taborem asenizacyjnym.
5. W przypadku wysokiego lustra wody postuluje się ograniczanie podpiwniczenia budynków. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się nadsypania gruntu.
6. Plan dopuszcza wtórne podziały działek pod warunkiem zapewnienia odpowiednich dojazdów lub służebności przejazdów oraz przedstawienia przez inwestora koncepcji obsługi komunikacyjnej uzgodnionej z Wójtem Gminy Raszyn oraz z właściwym zarządcą drogi.

Rozdział 3

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

I. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH

§ 31

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

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) Wszelkie formy zabudowy jednorodzinnej (zabudowa jednorodzinna wolno stojąca, zabudowa bliźniacza, zabudowa szeregowa) jako przeznaczenie podstawowe.
 - 2) Nieuciążliwe drobne usługi bytowe stopnia podstawowego podnoszące atrakcyjność terenu, wbudowane w obiekt podstawowy, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, jako przeznaczenie dopuszczone.
 - 3) Warunkiem dopuszczenia usług jest ich nie większy niż 15% udział w ogólnej powierzchni użytkowej.
 - 4) Plan dopuszcza lokalizację na działce obiektu o funkcji gospodarczej lub garażowej.
2. Sposób i zasady zagospodarowania:
 - 1) Dla nowej zabudowy ustala się w zakresie:
 - a) struktury przestrzennej – zgodnie z ustaleniami § 10,
 - b) wyrazu architektonicznego - zgodnie z ustaleniami § 11,
 - c) stref uciążliwości i wynikających ograniczeń w zagospodarowaniu terenu - zgodnie z ustaleniami § 15,
 - d) parkowania - zgodnie z ustaleniami § 29.
 - 2) Dla terenów znajdujących się w granicach strefy konserwatorskiej lub stanowisk archeologicznych (nr nr 58-65/5, 58-65/15 - zgodnie z rysunkiem planu) – obowiązują ustalenia §12.
 - 3) Na terenie MN znajduje się pomnik przyrody (zgodnie z § 13) ze strefą ochronną – R=15m. oraz obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla których obowiązują szczególne formy ochrony.
 - 4) Dla terenów znajdujących się w granicach obszarów słabonośnych plan nakazuje wykonanie badań geologiczno – inżynierskich, dla pozostałych terenów - obowiązują ustalenia §16
 - 5) Dla terenów znajdujących się w granicach obszarów zdrenowanych i przylegających do rowu - obowiązują ustalenia §17.
 - 6) Nieprzekraczalne linie zabudowy (zgodnie z rysunkiem planu):
 - a) min 5m od linii rozgraniczających ulic zbiorczych [KZ]
 - b) min 5m od linii rozgraniczających ulic lokalnych [KL] i ulic dojazdowych [KD]
 - c) min 4m od linii rozgraniczających wewnętrznych ulic dojazdowych [KDw] lub zgodnie z istniejącą pierzeją.
 - 7) Warunkiem lokalizacji usług jest: zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce.
 - 8) Postuluje się stosowanie zabezpieczeń antyhałasowych dla budynków zawierających pomieszczenia przeznaczone na pobyt stały ludzi od strony ulicy zbiorczej [KZ].

§ 32

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

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) zabudowa jednorodzinna wolno stojąca jako przeznaczenie podstawowe
 - 2) usługi nieuciążliwe i handel, jako przeznaczenie podstawowe
 - 3) w pasie bezpośrednio przylegającym do Alei Krakowskiej ustala się lokalizację usług przyulicznych
 - 4) na działkach położonych wzdłuż Alei Krakowskiej, w pasie o szerokości 80m od krawędzi jezdni, w stosunku do obiektów mieszkaniowych już istniejących, ustala się stosowanie zabezpieczeń akustycznych oraz dopuszcza remont, nadbudowę i rozbudowę.
2. Sposób i zasady zagospodarowania:
 - 1) Dla nowej zabudowy ustala się w zakresie:
 - a) struktury przestrzennej – zgodnie z ustaleniami § 10
 - b) wyrazu architektonicznego - zgodnie z ustaleniami § 11

- c) stref uciążliwości i wynikających ograniczeń w zagospodarowaniu terenu - zgodnie z ustaleniami § 15; przez teren MN/U przylegający do północnej granicy planu przebiega gazociąg średniego ciśnienia gsc 300, od którego należy stosować strefę bezpieczeństwa po 1,5m w każdą stronę od linii gazociągu,
- d) parkowania - zgodnie z ustaleniami § 29
- 2) Dla terenów znajdujących się w granicy stanowiska archeologicznego (nr 58-65/32 - zgodnie z rysunkiem planu) – obowiązują ustalenia §12
- 3) Na terenie MN/U znajduje się pomnik przyrody (zgodnie z § 13), dla którego obowiązują szczególne formy ochrony oraz strefa ochronna – R=15m.
- 4) Dla terenów znajdujących się w granicach obszarów zdrenowanych i przylegających do rzeki Raszynki - obowiązują ustalenia §17
- 5) Nieprzekraczalne linie zabudowy (zgodnie z rysunkiem planu):
 - a) wzdłuż drogi głównej [KG] – Alei Krakowskiej:
 - a. dla zabudowy mieszkaniowej – 80m od skraju jezdni;
 - b. dla pozostałych obiektów – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) min 5m od linii rozgraniczających ulic zbiorczych [KZ] lub zgodnie z rysunkiem planu
 - c) min 5m od linii rozgraniczających ulic lokalnych [KL] i ulic dojazdowych [KD].
 - d) min 4m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych [KDw] lub zgodnie z istniejącą pierzeją.
- 6) Warunkiem lokalizacji usług jest: zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce.
- 7) Postuluje się stosowanie zabezpieczeń antyhałasowych dla budynków zawierających pomieszczenia przeznaczone na pobyt stały ludzi od strony ulicy zbiorczej [KZ].

§ 33

W odniesieniu do obszarów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **[MW/U]** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) zabudowa wielorodzinna, jako przeznaczenie podstawowe,
 - 2) usługi użyteczności publicznej stopnia podstawowego nieuciążliwe: handel i usługi zlokalizowane w parterach budynków, jako przeznaczenie podstawowe
2. Sposób i zasady zagospodarowania:
 - 1) Dla nowej zabudowy ustala się w zakresie:
 - a) struktury przestrzennej – zgodnie z ustaleniami § 10,
 - b) wyrazu architektonicznego - zgodnie z ustaleniami § 11,
 - c) stref uciążliwości i wynikających ograniczeń w zagospodarowaniu terenu - zgodnie z ustaleniami § 15,
 - d) parkowania - zgodnie z ustaleniami § 29.
 - 2) Dla terenów znajdujących się w granicach stanowisk archeologicznych (nr 58-65/5 - zgodnie z rysunkiem planu) – obowiązują ustalenia §12.
 - 3) Plan wskazuje rejony lokalizacji dominant – zgodnie z rysunkiem planu.
 - 4) Dla terenów znajdujących się w granicach obszarów słabonośnych plan nakazuje wykonanie badań geologiczno – inżynierskich, dla pozostałych terenów - obowiązują ustalenia §16
 - 5) Dla terenów znajdujących się w granicach obszarów zdrenowanych - obowiązują ustalenia §17.
 - 6) Linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne - min. 5m od linii rozgraniczających ulic lokalnych [KL],
 - b) obowiązujące – od ulicy zbiorczej [KZ] - zgodnie z rysunkiem planu.
 - 7) Warunkiem lokalizacji usług jest: zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce.

- 8) Postuluje się stosowanie zabezpieczeń antyhałasowych dla budynków zawierających pomieszczenia przeznaczone na pobyt stały ludzi od strony ulicy zbiorczej [KZ].

§ 34

W odniesieniu do obszarów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **[MW,MN,U,ZP]** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) wszelkie formy zabudowy mieszkaniowej
 - 2) usługi użyteczności publicznej: obiekty funkcji chronionych typu oświata i służba zdrowia poza strefami uciążliwości oraz kultury, sportu, rekreacji, turystyki itp. z towarzyszeniem zieleni, jako przeznaczenie podstawowe
 - 3) inne drobne (poza wymienionymi w ust. 1. pkt 2) usługi nieuciążliwe (np. gastronomia, drobne usługi handlu podnoszące atrakcyjność terenu) i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym, jako przeznaczenie dopuszczone
 - 4) warunkiem wprowadzenia na teren innych usług jest uprzednie zbilansowanie i zabezpieczenie lokalizacji dla terenów wymienionych w pkt 2 i 3 dla potencjalnych mieszkańców w granicach planu
 - 5) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury inżynierskiej.
2. Sposób i zasady zagospodarowania:
 - 1) Dla nowej zabudowy ustala się w zakresie:
 - a) struktury przestrzennej – zgodnie z ustaleniami § 10,
 - b) wyrazu architektonicznego - zgodnie z ustaleniami § 11,
 - c) stref uciążliwości i wynikających ograniczeń w zagospodarowaniu terenu - zgodnie z ustaleniami § 15,
 - d) parkowania - zgodnie z ustaleniami § 29.
 - 2) Linie zabudowy: min. 5m od linii rozgraniczających ulicy lokalnej [KL]
 - 3) Warunkiem lokalizacji usług jest: zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce.

§ 35

W odniesieniu do obszaru funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **[U]**, ustala się :

1. Przeznaczenie terenu: usługi użyteczności publicznej stopnia podstawowego nieuciążliwe: administracja, handel i inne usługi, jako przeznaczenie podstawowe.
2. Sposób i zasady zagospodarowania:
 - 1) Dla nowej zabudowy ustala się w zakresie:
 - a) struktury przestrzennej – zgodnie z ustaleniami § 10
 - b) wyrazu architektonicznego - zgodnie z ustaleniami § 11
 - c) stref uciążliwości i wynikających ograniczeń w zagospodarowaniu terenu - zgodnie z ustaleniami § 15
 - d) parkowania - zgodnie z ustaleniami § 29
 - 2) Max ogólna powierzchnia użytkowa jednego obiektu nie może przekraczać 2000m², powierzchnia sprzedażowa obiektu nie większa niż 1000 m².
 - 3) Plan wskazuje rejon lokalizacji dominanty – zgodnie z rysunkiem planu.
 - 4) Nieprzekraczalne linie zabudowy (zgodnie z rysunkiem planu):
 - a) zgodnie z rysunkiem planu – od linii rozgraniczającej z drogą główną [KG] – Al. Krakowską;
 - b) zgodnie z rysunkiem planu - od linii rozgraniczających ulicy zbiorczej [KZ],
 - c) min 5m od linii rozgraniczających ulicy dojazdowej [KD];
 - 5) Warunkiem lokalizacji usług jest: zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce.
 - 6) Postuluje się obsadzenie granicy działek od strony ulicy zbiorczej [KZ] szpalerem zieleni wysokiej .

- 7) Postuluje się stosowanie zabezpieczeń antyhałasowych dla budynków zawierających pomieszczenia przeznaczone na pobyt stały ludzi od strony ulicy zbiorczej [KZ].
- 8) Nakazuje się stosowanie zabezpieczeń antyhałasowych dla budynków zawierających pomieszczenia przeznaczone na pobyt stały ludzi od strony ulicy głównej [KG].

§ 36

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

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) nieuciążliwe funkcje usługowe, produkcyjne, składowe oraz urządzenia techniczne jako przeznaczenie podstawowe,
 - 2) plan dopuszcza lokalizowanie urządzeń uciążliwych w tym stacji przekaźnikowych telefonii komórkowej dla których obowiązek sporządzenia raportu jest obligatoryjny. Lokalizowanie masztów i anten TV i radiowych oraz stacji bazowych telefonii komórkowej każdorazowo wymaga konsultacji z Szefostwem Infrastruktury WLOP,
 - 3) zakaz lokalizowania nowych funkcji mieszkaniowych oraz funkcji chronionych,
 - 4) w stosunku do istniejących obiektów mieszkaniowych plan dopuszcza ich remont, rozbudowę i nadbudowę.
2. Sposób i zasady zagospodarowania:
 - 1) Dla nowej zabudowy ustala się w zakresie:
 - a) stref uciążliwości i wynikających ograniczeń w zagospodarowaniu terenu - zgodnie z ustaleniami § 15,
 - b) parkowania - zgodnie z ustaleniami § 29.
 - 2) Minimalna wielkość działki nie może być mniejsza niż 2000m², z wyjątkiem działek już zagospodarowanych.
 - 3) Max ogólna powierzchnia użytkowa jednego obiektu nie może przekraczać 1000m².
 - 4) Nieprzekraczalne linie zabudowy (zgodnie z rysunkiem planu):
 - a) min 5m od linii rozgraniczających ulic zbiorczych [KZ]
 - b) min 5m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych [KD]
 - 5) Nakazuje się stosowanie zabezpieczeń antyhałasowych dla budynków zawierających pomieszczenia przeznaczone na pobyt stały ludzi od strony ulicy głównej [KG].
 - 6) Postuluje się stosowanie zabezpieczeń antyhałasowych dla budynków zawierających pomieszczenia przeznaczone na pobyt stały ludzi.
 - 7) Warunkiem lokalizacji usług jest: zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce;
 - 8) Nakazuje się neutralizację ścieków technologicznych powstałych na własnym terenie i podczyszczenie wód opadowych przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej lub do gruntu, w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek, do których inwestor posiada tytuł prawny.
 - 9) Oddziaływanie akustyczne obiektów winno zamykać się w granicach wyznaczonych obszarów

§ 37

W odniesieniu do obszarów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem [UKr] ustala się :

1. Przeznaczenie terenu: usługi kultu religijnego
2. Sposób i zasady zagospodarowania:
 - 1) Dla nowej zabudowy ustala się w zakresie:
 - a) struktury przestrzennej – zgodnie z ustaleniami § 10
 - b) wyrazu architektonicznego - zgodnie z ustaleniami § 11
 - c) parkowania - zgodnie z ustaleniami § 29
 - d) stref uciążliwości i wynikających ograniczeń w zagospodarowaniu terenu - zgodnie z ustaleniami § 15

- 2) Dla terenów znajdujących się w granicach strefy konserwatorskiej (zgodnie z rysunkiem planu) – obowiązują ustalenia §12
- 3) Na terenie występuje obiekt pod ochroną Konserwatora Zabytków, zaznaczony symbolem na rysunku planu.
- 4) Dla terenów znajdujących się w granicach obszarów zdrenowanych i przylegających do rzeki Raszynki - obowiązują ustalenia §17
- 5) Nieprzekraczalne linie zabudowy (zgodnie z rysunkiem planu): min. 5m od linii rozgraniczających ulic lokalnych [KL] i ulic dojazdowych [KD]
- 6) Warunkiem lokalizacji usług jest: zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce.

§ 38

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

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) obiekty użyteczności publicznej, obiekty funkcji chronionych typu oświata i służba zdrowia poza strefami uciążliwości oraz kultury, sportu, rekreacji, turystyki itp. z towarzyszeniem zieleni, jako przeznaczenie podstawowe.
- 2) inne drobne (poza wymienionymi w ust. 1. pkt 1) usługi nieuciążliwe (np. gastronomia, drobne usługi handlu podnoszące atrakcyjność terenu) i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym, jako przeznaczenie dopuszczone.
- 3) warunkiem wprowadzenia na tereny U/ZP innych usług jest uprzednie zbilansowanie i zabezpieczenie lokalizacji dla terenów wymienionych w pkt 1 i 2 dla potencjalnych mieszkańców w granicach planu.
- 4) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Sposób i zasady zagospodarowania:

- 1) Dla nowej zabudowy ustala się w zakresie:
 - a) struktury przestrzennej – zgodnie z ustaleniami § 10
 - b) wyrazu architektonicznego - zgodnie z ustaleniami § 11
 - c) parkowania - zgodnie z ustaleniami § 29
 - d) stref uciążliwości i wynikających ograniczeń w zagospodarowaniu terenu - zgodnie z ustaleniami § 15
- 2) Dla terenów znajdujących się w granicach strefy konserwatorskiej (zgodnie z rysunkiem planu) – obowiązują ustalenia §12
- 3) Na terenie w południowej części planu występuje obiekt pod ochroną Konserwatora Zabytków, zaznaczony symbolem na rysunku planu.
- 4) Nieprzekraczalne linie zabudowy (zgodnie z rysunkiem planu):
 - a) zgodnie z rysunkiem planu – od linii rozgraniczającej z drogą główną [KG] – Al. Krakowską
 - b) min 5m od linii rozgraniczających ulic lokalnych [KL],
 - c) min 4m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych [KDw] i ciągu pieszo – jezdni [KPJ] lub zgodnie z istniejącą pierzeją.
- 5) Dla terenów znajdujących się w granicach obszarów słabonośnych plan nakazuje wykonanie badań geologiczno – inżynierskich, dla pozostałych terenów - obowiązują ustalenia §16
- 6) Dla terenów znajdujących się w granicach obszarów zdrenowanych i przylegających do rowu - obowiązują ustalenia §17.
- 7) Warunkiem lokalizacji usług jest: zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce.
- 8) Nakaz zorganizowania wyznaczonych na rysunku planu ciągów spacerowo – rowerowych.
- 9) Postuluje się stosowanie zabezpieczeń antyhałasowych dla budynków zawierających pomieszczenia przeznaczone na pobyt stały ludzi od strony ulicy zbiorczej [KZ].

- 10) Zagospodarowanie terenów zieleni, poprzez ich uporządkowanie i wzbogacenie w wyniku nowych nasadzeń.

§ 39

W odniesieniu do obszarów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **[U,MW/ZP]** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) obiekty użyteczności publicznej - obiekty funkcji chronionych typu oświata (przedszkole), jako przeznaczenie podstawowe
 - 2) zabudowa wielorodzinna, jako przeznaczenie podstawowe
 - 3) zieleń jako funkcja towarzysząca
 - 4) inne drobne (poza wymienionymi w ust. 1. pkt 1) usługi nieuciążliwe (np. gastronomia, drobne usługi handlu podnoszące atrakcyjność terenu) i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym, jako przeznaczenie dopuszczone.
 - 5) warunkiem wprowadzenia na tereny U,MW/ZP innych usług jest uprzednie zbilansowanie i zabezpieczenie lokalizacji dla terenów wymienionych w pkt 1 i 4 dla potencjalnych mieszkańców w granicach planu.
 - 6) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
2. Sposób i zasady zagospodarowania:
 - 1) Dla nowej zabudowy ustala się w zakresie:
 - a) struktury przestrzennej – zgodnie z ustaleniami § 10
 - b) wyrazu architektonicznego - zgodnie z ustaleniami § 11
 - c) parkowania - zgodnie z ustaleniami § 29
 - d) stref uciążliwości i wynikających ograniczeń w zagospodarowaniu terenu - zgodnie z ustaleniami § 15
 - 2) Dla terenów znajdujących się w granicach strefy konserwatorskiej (zgodnie z rysunkiem planu) – obowiązują ustalenia §12
 - 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy (zgodnie z rysunkiem planu):
 - a) min 5m od linii rozgraniczających ulic lokalnych [KL],
 - b) min 4m od linii rozgraniczających ciągu pieszo - jezdnego [KPJ] lub zgodnie z istniejącą pierzeją.
 - 4) Dla terenów znajdujących się w granicach obszarów słabonośnych plan nakazuje wykonanie badań geologiczno – inżynierskich, dla pozostałych terenów - obowiązują ustalenia §16
 - 5) Warunkiem lokalizacji usług jest: zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce.
 - 6) Nakaz zorganizowania wyznaczonych na rysunku planu ciągów spacerowo – rowerowych
 - 7) Zagospodarowanie zieleni, poprzez ich uporządkowanie i wzbogacenie w wyniku nowych nasadzeń.

§ 40

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

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni naturalnej ogólnodostępnej
2. Sposób i zasady zagospodarowania:
 - 1) Nakaz zorganizowania wyznaczonych na rysunku planu ciągów spacerowo – rowerowych.
 - 2) Dopuszczenie lokalizacji obiektów o lekkiej konstrukcji związanych z funkcją rekreacyjną zgodnie z rysunkiem planu.
 - 3) Zagospodarowanie terenów zieleni, poprzez ich uporządkowanie i wzbogacenie w wyniku nowych nasadzeń.
 - 4) Dla terenów znajdujących się w granicach strefy konserwatorskiej (zgodnie z rysunkiem planu) – obowiązują ustalenia §12

Rozdział 4 - USTALENIA KOŃCOWE

§ 41

1. Biorąc pod uwagę dotychczasowe zainwestowanie i status prawny terenów, będących przedmiotem planu stwierdza się, że w wyniku uchwalenia tego planu, wzrośnie wartość terenów.
2. Wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej z tym wzrostem wartości nieruchomości ustala się:
 - 1) dla terenów [MN] – w wysokości 30%
 - 2) dla terenów [MN/U] – w wysokości 30%
 - 3) dla terenów [MW/U] – w wysokości 30%
 - 4) dla terenów [MN,MW,U,ZP] – w wysokości 30%
 - 5) dla terenów [U] – w wysokości 30%
 - 6) dla terenów [UP] – w wysokości 30%
 - 7) dla terenów [UKr] – w wysokości 30%
 - 8) dla terenów [U/ZP] – w wysokości 30%
 - 9) dla terenów [U,MW/ZP] – w wysokości 30%
 - 10) dla terenów [ZN] – w wysokości 30%
 - 11) dla terenów komunikacji [K] – w wysokości 0%

§ 42

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 43

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

§ 44

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Krzysztof Derda