

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

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI TERENÓW
POŁOŻONYCH WE WSI DAWIDY, DAWIDY BANKOWE, ŁADY, PODOLSZYN NOWY - OBSZAR I**

TEKST PLANU

Uchwała Nr LIX/984/05
Rady Gminy Raszyn
z dnia 27 października 2005

WÓJT GMINY RASZYN

UCHWAŁA Nr LIX/984/05
Rady Gminy Raszyn
z dnia 27 października 2005r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy - Obszar I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz uchwałami Rady Gminy Raszyn: Uchwałą Nr 142/XXVIII/00 Rady Gminy Raszyn z dnia 13 września 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dla części terenów położonych we wsi Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Uchwałą Nr 212/XXXIX/01 Rady Gminy Raszyn z dnia 20 czerwca 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dla części terenów położonych we wsi Podolszyn Nowy, Łady, Dawidy, Dawidy Bankowe oraz Uchwałą Nr VI/38/03 Rady Gminy Raszyn z dnia 27 marca 2003 r. w sprawie sposobu wykonania uchwał o numerach 53/XIII/99 z dn.09.06.1999r.; 208/XLV/97 z dn. 30.12.1997r. 108/XXIII/00 z 30.03.2000r.; 125/XXIV/00 z dn. 20.04.2000r.; 126/XXIV/00 z dn. 20.04.2000r.; 142/XXVIII/00 z dn. 13.09.2000r.; 168/XXXII/00 z dn. 28.12.2000r.; 178/XXXV/01 z dn. 08.03.2001r.; 185/XXXVII/01 z dn.29.03.2001r.; 192/XXXVII/01 z dn. 19.04.2001r.; 193/XXXVII/01 z dn. 19.04.2001r.; 194/XXXVII/01 z dn. 19.04.2001r.; 195/XXXVII/01 z dn. 19.04.2001r.; 199/XXXVIII/01 z dn. 31.05.2001r., 212/XXXIX/01 z dn.20.06.2001r., 213/XXXIX/01 z dnia 20. 06.2001r., 214/XXXIX/01 z dnia 20. 06.2001r., 215/XXXIX/01 z dnia 20. 06.2001r., 216/XXXIX/01 z dnia 20. 06.2001r., 217/XXXIX/01 z dnia 20. 06.2001r. Rady Gminy Raszyn wszystkie w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn, Uchwałą Nr LVII/903/2005 Rady Gminy Raszyn z dnia 22 września 2005r. w sprawie sposobu wykonania uchwał o numerach: 125/XXIV/00 z dnia 20 kwietnia 2000r.; 126/XXIV/00 z dnia 20 kwietnia 2000r.; 142/XXVIII/00 z dnia 13 września 2000r.; 185/XXXVI/01 z dnia 29 marca 2001r.; 212/XXXIX/01 z dnia 20 czerwca 2001r.; 217/XXXIX/01 z dnia 20 czerwca 2001r. Rady Gminy Raszyn wszystkie w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn, Uchwałą Nr LVII/904/2005 Rady Gminy Raszyn z dnia 22 września 2005 r. w sprawie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy, Rada Gminy Raszyn uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1.

Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy - Obszar I

§ 2.

1. Plan obejmuje obszar, którego granice wyznaczają:
 - 1) od północnego wschodu południowa granica ul. Warszawskiej i ul. Górnej oraz ponownie oś ul. Warszawskiej;
 - 2) od wschodu granica gminy Raszyn i m. st. W-wy Dzielnica-Ursynów wzdłuż granicy wsi Dawidy Bankowe;
 - 3) od południa i południowego wschodu; granica gminy Raszyn i gminy Lesznów wzdłuż granicy wsi Dawidy Bankowe, Łady i Podolszyn Nowy;
 - 4) od zachodu, północnego zachodu i północy; oś ul. Falenckiej (na dz. nr ew.40), południowa granica ul. Grudzi, oś ul. Droga Hrabaska, oś ul. Oleńki, wschodnia granica działki nr ew. 16/1, następnie ponownie granica ul. Grudzi na dz. nr ew. 1 wzdłuż granicy wsi Dawidy Bankowe i wsi Falenty Nowe oraz Jaworowa.
2. Z obszaru planu wydziela się 17 terenów (oznaczone i opisane na rysunku planu jako Obszar II) zgodnie z uchwałą Nr LVII/904/2005 Rady Gminy Raszyn z dnia 22 września 2005 r. w sprawie

sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy.

§ 3.

Celem regulacji zawartych w planie jest:

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

§ 4.

Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 5.

1. Granice planu są wyznaczone na rysunku planu w skali 1: 2000 stanowiącym integralną część planu w formie załącznika Nr 1 do uchwały.
2. Do planu dołącza się niepublikowany rysunek w skali 1: 5000 stanowiący załącznik nr 2* na którym zaznaczono tereny zmeliorowane.

§ 6.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń graficznych zastosowanych w legendzie.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obowiązywania ustaleń planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) funkcje terenów przy użyciu oznaczeń literowych;
 - 4) granice obszarów chronionych;
 - 5) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
 - 6) granice stref oddziaływania od oczyszczalni ścieków i komunikacji kołowej;
 - 7) oznaczenia miejsc sytuowania obiektów infrastruktury technicznej;
 - 8) oznaczenia przebiegu komunikacji i infrastruktury technicznej.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 7.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
 - 3) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Raszyn w sprawie miejscowego planu części terenów położonych we wsi Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy dla Obszaru I o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 4) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
 - 5) **dopuszczeniach, postulatach** - należy przez to rozumieć określenie możliwości sposobu zagospodarowania terenu lub użytkowania obiektu przy spełnieniu warunków planu;
 - 6) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu granicą obowiązywania ustaleń planu;
 - 7) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną literami albo literami i cyframi;
 - 8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć, część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych;

- 9) **usługach towarzyszących** - należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspakajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi; usługi bytowe tj. fryzjer, szewc, krawiec itp., handel detaliczny, nauka, zdrowie, kultura, sport, oświata, gastronomia, administracja, turystyka, wypoczynek;
 - 10) **usługach bez przesądzania profilu** - należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności nieprodukcyjnej, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący usługi posiada tytuł prawny. Pod pojęciem szkodliwe oddziaływanie rozumie się hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji;
 - 11) **maksymalnej liczbie kondygnacji lub maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć:
 - a) nieprzekraczalną ilość użytkowych nadziemnych kondygnacji budynku,
 - b) maksymalną wysokość obiektu liczoną od poziomu $\pm 0,00$ do najwyższego punktu dachu (kalenicy) lub najwyższego punktu ściany (przy dachach płaskich);
 - 12) **drogach wewnętrznych** - należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach szczególnych, pełni funkcję (nie zaliczonej do kategorii dróg publicznych) drogi wewnętrznej dla pozostałych działek do niej przylegających;
 - 13) **zespole zabudowy** - należy przez to rozumieć część osiedla mieszkaniowego, zespołu usługowego, obiektu usługowo - produkcyjnego firmy; realizowaną jako jedno zadanie inwestycyjne, jedno dzieło architektoniczne lub grupę podobnie zabudowanych działek.
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych przepisów odrębnych, które należy rozumieć w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

§ 8.

Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym przeznaczonych do realizacji celów publicznych;
- 2) linii rozgraniczających drogi wraz z urządzeniami pomocniczymi;
- 3) warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu w tym: linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy, tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów;
- 4) zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane;
- 5) warunków zagospodarowania terenów wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- 6) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
- 7) zasad obsługi w zakresie komunikacji.

§ 9.

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

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

1. Przeznaczenie terenów

§ 10.

1. W planie wyodrębnia się następujące rodzaje przeznaczenia terenu:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
 - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług- oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;

- 4) tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **U/MN**;
 - 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zielenią parkową - oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/ZP**;
 - 6) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług z zielenią urządzoną - oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U/ZU**;
 - 7) teren centrum usługowego-oznaczony na rysunku planu symbolem **AC**;
 - 8) teren usług oświaty (szkoła) - oznaczony na rysunku planu symbolem **UO**;
 - 9) teren usług oświaty (przedszkole) - oznaczony na rysunku planu symbolem **UOp**;
 - 10) teren usług kultu religijnego – oznaczony na rysunku planu symbolem **UKr**;
 - 11) teren usług innych – oznaczony na rysunku planu symbolem **UI**;
 - 12) teren usług handlu oznaczony na rysunku planu symbolem **UH**;
 - 13) teren usług – oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
 - 14) teren ośrodka produkcji rolniczej – oznaczony na rysunku symbolem **RPO**;
 - 15) teren zabudowy usługowo-produkcyjnej - oznaczony na rysunku planu symbolem **UP**;
 - 16) teren zieleni parkowej-oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
 - 17) teren zieleni naturalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN**;
 - 18) tereny rolne - oznaczone na rysunku planu symbolem **R i R1**;
 - 19) tereny wód - oznaczone na rysunku planu symbolami **W** (rzeka Raszynka), **WW** (stawy) i rowy (**Rw**),
 - 20) teren oczyszczalni ścieków - oznaczony na rysunku planu symbolem **NOs**;
 - 21) tereny ujęć wody- oznaczone na rysunku planu symbolem **WZ**;
 - 22) obiekty infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu specjalnymi symbolami: napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV, stacje elektroenergetyczne;
 - 23) tereny komunikacji przeznaczone pod drogi wraz z urządzeniami pomocniczymi (komunikacja kołowa, rowerowa i piesza) i lokalizację infrastruktury technicznej - określone dalej jako tereny **K** z indeksem literowym odpowiadającym klasyfikacji funkcjonalnej:
 - a) **KZ** - drogi zbiorcze,
 - b) **KL** - drogi lokalne,
 - c) **KD** - drogi dojazdowe,
 - d) **KPJ** - ciągi pieszo jezdne,
 oraz oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem:
 - e) połączenia dróg wewnętrznych z drogami publicznymi,
 - f) ścieżki rowerowe.
2. Na terenach objętych planem, dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej takie jak: stacje transformatorowe, podziemne pompownie ścieków, urządzenia gazowe, na podstawie opracowań technicznych i bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby ich oddziaływanie na środowisko nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego lokujący obiekty posiada tytuł prawny.
3. Wyznacza się tereny przeznaczone na cele publiczne:

- 1) drogi (jezdnie komunikacji kołowej, przestrzenie komunikacji pieszej, ścieżki rowerowe);
- 2) zielen przydrożną o charakterze publicznym;
- 3) tereny usług oświaty.

2. Obszary i obiekty chronione

§ 11.

Tereny zmeliorowane zaznaczone na załączniku nr 2* do niniejszej uchwały, dla których ustala się:

- 1) przed przystąpieniem do inwestowania ustala się przebudowę (modernizację) lub likwidację drenażu rolniczego w sposób zgodny z przepisami odrębnymi i przy zachowaniu wymogu lokalizowania zabudowy i zagospodarowania terenu poszczególnych działek zapewniającego dostęp do tych urządzeń i ich konserwacji;
- 2) zachowanie wskazanych na rysunku planu rowów melioracji szczegółowej **Rw** jako rowów otwartych, ich funkcji i sprawności funkcjonowania oraz zakaz zasypywania i samowolnych ich przeróbek;
- 3) zachowanie pozostałych rowów melioracyjnych dopuszczając zmianę ich przebiegu i przesunięcie do granic działek;
- 4) zachowanie ciągłości rowu tj. budowy pod drogą kanału łączącego poszczególne jego odcinki, w miejscu krzyżowania się rowu melioracyjnego z drogami;
- 5) odsunięcie zabudowy od rowu na ustalone linie zabudowy;
- 6) sytuowanie ogrodzeń wzdłuż rowów zgodnie z warunkami zapisanymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 7) projektowanie i przebudowa układu melioracyjnego wymaga uzyskania niezbędnych opinii i zgód właściwych organów (Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych).

§ 12.

1. Oznacza się tereny stanowiące przedmiot ochrony wojewódzkiego konserwatora zabytków- stanowiska archeologiczne, o numerach ewidencyjnych 59-65/1, 59-65/9, 59-66/1 i 59-66/2. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych w formie strefy ochrony konserwatorskiej oznaczonej na rysunku planu specjalnym symbolem:
 - 1) ustala się obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi-uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;
 - 2) ustala się obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji;
 - 3) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie;
 - 4) warunkiem wydzielenia działki pod drogę (poszerzenie drogi) i dopuszczenia do korzystania z tej drogi jest uzyskanie opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków.
2. Oznacza się obszar zieleni parkowej ZP i obszar zieleni parkowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej MN/ZP (jeden w ośrodku Spółdzielni Dawidy ZP, drugi przy ul. Kmicica MN/ZP) i ustala się obowiązek uzyskania opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków dla wszelkich zmian w użytkowaniu terenu oraz planowanych inwestycji (kubaturowych, komunikacyjnych, infrastruktury technicznej, realizacji ogrodzeń działek oraz podziałów.
3. Ustala się ochronę kapliczek przydrożnych wraz z towarzyszącym drzewostanem, dopuszczając przesunięcie w przypadku modernizacji i przebudowy dróg. Ustala się wydzielenie przy kapliczkach placików.

3. Ustalenia z zakresu ochrony środowiska i przyrody

§ 13.

1. Ustala się docelowe objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu, a także docelowe odwodnienie do kanalizacji deszczowej (po uprzednim podczyszczeniu) pokrytych nieprzepuszczalnymi nawierzchniami terenów UP, terenów usług, terenów MW, MN/U, U/MN oraz terenów komunikacji.
2. Odwodnienie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN odbywać się będzie na własnych działkach do gruntu lub rowu.
3. W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem opałowym lekkim albo innymi paliwami ekologicznie czystymi.

4. W celu utrzymania ciągłości korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadlokalnym ustala się:
 - 1) zachowanie układu hydrograficznego rzeki Raszynki, utrzymanie naturalnego charakteru jej brzegów, dopuszczając ingerencję w koryto i brzegi wyłącznie w związku z pracami przeciwpowodziowymi oraz ustala się linie ogrodzeń i nieprzekraczalne linie zabudowy od brzegu rzeki;
 - 2) wprowadzenie zieleni w terenach komunikacji;
 - 3) zachowanie na każdej działce minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, liczonej zgodnie z definicją zapisaną w § 7 ust. 1 pkt. 8;
 - 4) zachowanie stawów oznaczonych na rysunku planu symbolem WW, przed zasypywaniem i zanieczyszczaniem.
5. Ustala się: nakaz ochrony istniejących zadrzewień w obrębie dawnych zespołów parkowych, jako elementów powierzchni biologicznie czynnej na poszczególnych działkach, jako zieleni izolacyjnej wzdłuż dróg KZ(ul. Grudzi), wokół ogrodzenia oczyszczalni ścieków i na terenach zieleni ogrodów przydomowych.
6. Ustala się nakaz wprowadzenia zieleni wysokiej i niskiej towarzyszącej zabudowie, Raszynce i stawom, urządzeniem infrastruktury technicznej oraz komunikacji.
7. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów usługowych i produkcyjnych w terenach U, U/MN, UP a także w ośrodku RPO, których oddziaływanie na środowisko powoduje przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący usługi lub produkcję posiada tytuł prawny. Pod pojęciem szkodliwego oddziaływania na środowisko rozumie się hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji.
8. Postuluje się, aby wszelkie konieczne uzbrojenie prowadzone było w płytkich wykopach, nie naruszając stosunków wodnych.

4. Ograniczenia dla zabudowy i zainwestowania

§ 14.

1. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001 r. Nr 97, poz. 1055), wokół gazociągów obowiązują odpowiednie strefy kontrolowane (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu) z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew.
2. Zgodnie z art. 89 w/w Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. szerokości stref kontrolowanych ustalane są odrębnie dla gazociągów wybudowanych przed i po 12 grudnia 2001r

§ 15.

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

§ 16.

1. Wokół oczyszczalni (od terenu NOs) w strefie 50 m od ogrodzenia, wyklucza się realizację zabudowy mieszkaniowej i innych obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży i ustala się, że oddziaływanie oczyszczalni na środowisko nie może przekraczać tej strefy.
2. Ustala się zagospodarowanie strefy pasem odpowiednio komponowanej zieleni.

§ 17.

1. Odnośnie wymagań związanych z oddziaływaniem akustycznym komunikacji kołowej, ustala się następujące zasięgi potencjalnego oddziaływania, mierzone w obie strony od zewnętrznej krawędzi jezdni:
 - 1) dla drogi zbiorczej 1KZ – 50 m,
 - 2) pozostałe drogi zbiorcze, drogi lokalne KL i drogi dojazdowe KD -pomędzy skrajną krawędzią jezdni a ustaloną w planie linią zabudowy.
2. Na terenach położonych w zasięgu oddziaływania drogi zbiorczej 1KZ ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i wznoszenie nowej zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem dotrzymania norm hałasowych wewnątrz pomieszczeń i na zewnątrz budynku;
- 2) nakaz realizacji zabudowy w sposób uwzględniający oddziaływanie komunikacji (hałas, wibracje i zanieczyszczenia powietrza) między innymi poprzez: wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenie działek, wprowadzenie funkcji usługowych (niechronionych) od strony drogi, wyposażenie nowych budynków w zabezpieczenia przeciwhałasowe dostosowane indywidualnie do prognozowanego poziomu hałasu;
- 3) ustala się nakaz sprawdzenia (przy wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania) czy istniejące budynki wymagają zastosowania takich zabezpieczeń;
- 4) zakazy nie obowiązują, a ograniczenia w/w wymienione mogą być zmienione w tych miejscach, dla których przeprowadzono badania stwierdzające, że prognozowany poziom hałasu komunikacyjnego nie przekroczy norm określonych dla tych obiektów w przepisach odrębnych.

§ 18.

1. Odnosnie wymagań związanych z hałasem lotniczym, plan przyjmuje ustalenia rozporządzenia Nr 93 Wojewody Mazowieckiego z dnia 30 września 2005r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 222 poz. 7241). W obszarze planu nie występuje strefa M.
2. Plan wskazuje na rysunku planu granice obszaru ograniczonego użytkowania.

§ 19.

W zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego terenów:

- 1) wskazane w planie, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego, należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu przepisów odrębnych (Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz. U. Nr 178, poz. 1841 z dnia 13 sierpnia 2004 r.);
- 2) wskazane w planie, tereny zabudowy usługowej z funkcją mieszkalną MN/U i U/MN należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową z usługami rzemieślniczymi w rozumieniu przepisów odrębnych (aktualnie Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz. U. Nr 178, poz. 1841 z dnia 13 sierpnia 2004 r.).

§ 20.

Warunki gruntowe i ochrona powierzchni ziemi:

- 1) ustala się stosowanie płytkiego podpiwniczenia budynków w zasięgu obszarów z poziomem wody gruntowej powyżej 1 m p. p. t. oraz prowadzenia uzbrojenia w płytkich wykopach nie naruszając stosunków wodnych;
- 2) ustala się zakaz podpiwniczania budynków w obszarze dolin z zagłębieniami bezodpływowymi;
- 3) ze względu na niekorzystne warunki posadowienia (warunki gruntowo-wodne) przed przystąpieniem do działań projektowych dla terenów wymienionych w pkt. 1 i 2 należy wykonać dokumentację geotechniczną, a dla pozostałych terenów ekspertyzę;
- 4) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie i drogi.

5. Ustalenia ogólne w zakresie przestrzennego kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 21.

5.1. Zasady ustalania linii zabudowy

1. Z uwzględnieniem warunków, o których mowa w § 17 dla budynków nowo wznoszonych, rozbudowywanych, nadbudowywanych lub odtwarzanych ustala się następujące nieprzekraczalne odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg:
 - 1) 10 m od dróg KZ i KL;
 - 2) 6 m dla dróg KD ;od dróg wewnętrznych wg przepisów szczególnych.
2. Dla nowej zabudowy położonej wzdłuż rzeki Raszynki ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 20m od skarpy rzeki i 20m od skarpy stawów, a od rowu melioracji szczegółowej Rw i

pozostałych rowów zachowanych jako otwarte ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości 5 m od skarpy rowu.

3. Dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działek.
4. Zachowuje się zabudowę istniejącą na dzień uchwalenia planu i zlokalizowaną poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, jeżeli nie stanowi ona samowoli budowlanej.

§ 22.

5.2. Ogrodzenia

1. Ustala się następujące zasady sytuowania ogrodzeń:
 - 1) ogrodzenia nie mogą przekraczać wyznaczonych linii rozgraniczających dróg;
 - 2) dla ogrodzeń na działkach narożnych należy stosować symetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 10 x 10 m dla dróg zbiorczych KZ, oraz nie mniejsze niż 5 m x 5 m dla dróg lokalnych KL, dojazdowych KD i wewnętrznych, a w przypadku skrzyżowania drogi zbiorczej KZ z drogami KL, KD i drogami wewnętrznymi narożne ścięcia linii ogrodzeń niesymetryczne i nie mniejsze niż 10m dla drogi KZ i 5 m dla drogi KL, KD i drogi wewnętrznej;
 - 3) ogrodzenia nie mogą być wyższe niż 2.2 m od poziomu terenu;
 - 4) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz ogrodzeń pełnych z wyjątkiem ogrodzeń od drogi 1 KZ;
 - 5) ogrodzenia pomiędzy terenami ZP i ZN, a terenami zabudowy ustala się jako ażurowe, albo w formie żywopłotów lub przegród wodnych;
 - 6) w przypadku takiej konieczności, na odcinkach wymagających ogrodzeń, (dla zachowania dostępu do rzeki, stawów i rowów) nakazuje się zachowanie dostępności pieszej, rowerowej oraz pasa eksploatacyjnego w pasie o szerokości 6 m wzdłuż rzeki Raszynki i stawów oraz w pasie 1.5m wzdłuż rowu Rw i innych rowów otwartych.
2. Ustala się obowiązek uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków budowy ogrodzenia w obszarach stanowisk archeologicznych.

§ 23.

5.3. Reklamy

1. Ustala się zasadę umieszczania reklam i innych znaków informacyjno-plastycznych wzdłuż linii rozgraniczających dróg KZ, KL, KD i dróg wewnętrznych, na budynkach na elewacji frontowej lub na ogrodzeniu od strony wejścia na działkę, pod warunkiem, że nie będzie to powodować utrudnień w komunikacji.
2. Ustala się zakaz lokowania reklam na terenach ZP i ZN.

§ 24.

5.4 Zasady podziału terenów

1. Ustala się, że wydzielane nowe działki muszą być dostosowane wielkością i kształtem do sposobu zagospodarowania oraz do potrzeb związanych z funkcjonowaniem projektowanych obiektów i urządzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi z warunkami zagospodarowania dla całego terenu oraz ustaloną funkcją, a na każdej wydzielanej działce budowlanej muszą być zachowane powierzchnie biologicznie czynne podane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
2. W przypadku działek budowlanych, istniejących na dzień uchwalenia planu ustala się zasadę dostosowania wielkości i kształtu działek do potrzeb związanych z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń oraz przepisów odrębnych.
3. Rysunek planu zawiera propozycje podziału na działki i drogi wewnętrzne, które nie stanowią ustaleń planu. Orientacyjne linie podziału wewnętrznego mogą być korygowane zgodnie z zasadami ustalonymi w planie.
4. Obowiązują następujące minimalne powierzchnie dla nowo wydzielanych działek z dopuszczalnym obniżeniem tej powierzchni o 5%:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, MN/ZP, zabudowy w centrum AC-1000 m² na jeden budynek wolno stojący, 750 m² na segment bliźniaka oraz wzdłuż linii rozgraniczających dróg i dojazdów minimalną szerokość działki- 20 m;
 - 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MN/U, zabudowy usługowej U, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej z zielenią urządzoną MN/U/ZU i zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej U/MN – 2000 m²;
 - 3) dla zabudowy UP-3000m²;

- 4) w terenach MW granice działek budowlanych uzależnione są od formy zagospodarowania terenu.
5. Zachowuje się z prawem zabudowy działki wydzielone na podstawie ostatecznych decyzji administracyjnych.
6. Postuluje się zachowanie terenów; usług oświaty UO i UOp, usług kultu religijnego UKr, usług innych UI, usług 1U i U, oczyszczalni ścieków NOs, ujęć wody WZ i terenów zieleni parkowej ZP jako odrębnych działek, w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, dopuszczając wydzielenie działki dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg.
7. Przy podziałach terenów R, R1 i ZN, obowiązują odpowiednie przepisy odrębne.
8. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określone planem dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.
9. Dopuszcza się wydzielenie działki rowu otwartego.

§ 25.

1. Wyznacza się na rysunku planu linie rozgraniczające dróg publicznych KZ, KL, KD oraz ustala miejsca połączeń dróg wewnętrznych z w/w drogami publicznymi.
2. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej i infrastruktury technicznej; za dostęp do drogi publicznej i infrastruktury technicznej uznaje się dostęp poprzez drogi wewnętrzne, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt. 12, albo sięgaczem o minimalnej szerokości 5 m i maksymalnej długości 60 m, który stanowi część działki.
3. Ustala się zakaz takich podziałów gruntów, które wiązałyby się z potrzebą włączeń dróg wewnętrznych na drogę 1KZ, poza wyznaczonymi na rysunku planu skrzyżowaniami i zachowanymi zjazdami.
4. Przy każdym podziale terenu przylegającego do istniejących dróg publicznych KZ, KL i KD należy każdorazowo wydzielać działki pod poszerzenie tych dróg, a linie tego wydzielenia muszą się pokrywać z liniami rozgraniczającymi tych dróg.
5. Podział terenów związany z wydzieleniem dróg wewnętrznych może nastąpić z zachowaniem następujących warunków:
 - 1) oś projektowanych dróg wewnętrznych powinna przebiegać wzdłuż prawnej granicy pomiędzy sąsiadującymi, przeznaczonymi do parcelacji działkami;
 - 2) należy tak parcelować teren, aby unikać wyznaczania dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek;
 - 3) linie rozgraniczające projektowanych dróg wewnętrznych wyznacza się odmierzając od wyznaczonej osi (granicy działek), symetrycznie w każdą stronę odpowiednio:
 - a) po 4 m (5 m w przypadku takiej możliwości),
 - b) a w przypadku braku możliwości wyznaczenia symetrycznego drogi wewnętrznej, po 8 m na każdej działce oddzielnie;
 - 4) każda nowa droga wewnętrzna winna mieć dwustronne włączenie do istniejącego układu komunikacyjnego, a gdyby to było niemożliwe, droga o jednostronnym włączeniu dłuższa niż 60 m, musi mieć stworzone warunki do zawracania (placyk do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 x 12,5 m);
 - 5) włączenia nowych dróg do istniejącego układu drogowego może nastąpić albo w osi włączenia dróg od strony przeciwnej albo dla uniknięcia mimośrodków w odległości min. 40 m od takiego włączenia po stronie przeciwnej;
 - 6) skrzyżowania projektowanych dróg należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z symetrycznymi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających dla dróg: KL, KD i dróg wewnętrznych nie mniejszymi niż 5 x 5 m, a dla dróg KZ z niesymetrycznymi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających nie mniejszymi niż 10 dla drogi KZ i 5m dla drogi wewnętrznej;
6. W przypadku wydzielenia drogi wewnętrznej o szerokości 8m, powstającej z symetrycznego wydzielenia z dwóch działek, podział winien być dokonany jednocześnie dla obydwu nieruchomości.
7. W przypadku podziału nieruchomości z wydzieleniem drogi wewnętrznej podziałem należy objąć wszystkie działki, przez które wydzielana droga wewnętrzna będzie się łączyła z drogą publiczną.
8. W przypadku skrzyżowania dróg zbiorczych KZ z drogami KL i KD narożne ścięcia linii rozgraniczających niesymetryczne i nie mniejsze niż 10m dla drogi KZ i 5 m dla drogi KL i KD.
9. Na obszarach stanowisk archeologicznych warunkiem wydzielenia działki pod drogę (pod poszerzenie drogi) i dopuszczenia do korzystania z tej drogi jest uzyskanie opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków.

6. Standardy i zasady obsługi infrastrukturą techniczną

§ 26.

1. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) **zaopatrzenie w wodę:**

z wodociągu komunalnego z ujęcia w „Ładach” z ujęcia i wodociągu lokalnego Spółdzielni w „Dawidach Bankowych lub wodociągu WUC- warszawskiego układu centralnego, a w okresie przejściowym (do czasu wybudowania wodociągu komunalnego oraz dla usług, do celów gospodarczych i przeciwpożarowych, dla zabudowy zagrodowej z ujęć własnych z ujęć własnych;
 - 2) **odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:**
 - a) docelowo ścieki odprowadzane będą systemem kanalizacji rozdzielczej grawitacyjno-podciśnieniowej do oczyszczalni ścieków poza obszarem planu albo do oczyszczalni w terenie NOs,
 - b) do czasu skanalizowania dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych i po wstępnym oczyszczeniu z zanieczyszczeń technologicznych, jeżeli takie występują, wywóz do najbliższej zlewni przy oczyszczalni ścieków, na podstawie stosownych umów z odbiorcami uzyskanych do pozwolenia na budowę,
 - c) nakłada się obowiązek uzyskania pozwolenia na wykonanie zbiorników bezodpływowych,
 - d) ustala się zakaz stosowania przydomowych biologicznych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem;
 - 3) **odprowadzenie wód opadowych:**
 - a) z terenu działek powierzchniowo do gruntu (w przypadku występowania wystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czynnej) lub do rowu,
 - b) z utwardzonych powierzchni dróg, po podczyszczeniu, do rowów,
 - c) postuluje się stosowanie w drogach dojazdowych oraz wewnętrznych nawierzchni przesiąkliwe dla wód opadowych,
 - d) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 4) **zasilanie w energię elektryczną** z istniejącego lub rozbudowywanego układu sieci średniego i niskiego napięcia w uzgodnieniu i na warunkach podanych przez Zakład Energetyczny: należy liczyć się z koniecznością budowy stacji transformatorowej SN/nn, na działce o wymiarach 2x3 m położonej w zasięgu dojazdu samochodem ciężarowym, ze strefą wolną od zabudowy w promieniu 3 m dla budynków z materiałów niepalnych i 5 m dla budynków z materiałów palnych;
 - 5) **zasilanie w łącza telefoniczne** według przyjętych standardów z rozbudowywanej sieci na warunkach określonych przez operatora sieci;
 - 6) **zasilanie w gaz** przewodowy wymaga budowy sieci i przyłączy zgodnie z warunkami określonymi przez operatora sieci;
 - 7) **zaopatrzenie w ciepło** z indywidualnych źródeł wykorzystujących wariantowo; gaz ziemny, gaz płynny, olej opałowy lekki lub energię elektryczną; zakazuje się stosowanie pieców opalanych paliwem stałym (zakaz nie dotyczy kominków);
 - 8) ustala się **usuwanie odpadów** stałych poza obszar planu, ustala selektywny system zbierania i wywozu odpadów do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych uzyskanych do pozwolenia na budowę.
2. Ustala się rezerwy terenu dla realizacji sieci i przyłączy do projektowanych w planie obiektów na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg.
3. Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasach terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg oraz liniami zabudowy przy zachowaniu przepisów odrębnych.

4. Na terenach przylegających do obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w odległościach wynikających z przepisów odrębnych i Polskich Norm, zakazuje się projektowania i realizacji wszelkich obiektów budowlanych chyba, że inwestor uzgodni ich realizację z operatorem sieci.
5. Realizacja nowej infrastruktury technicznej, a także jej wymiana, przebudowa, przełożenie jest możliwa w uzgodnieniu z operatorem sieci.

7. Ustalenia ogólne w zakresie komunikacji

7.1. Komunikacja kołowa

§ 27.

1. Wyznacza się na rysunku planu pasy terenu przeznaczone pod komunikację kołową w liniach rozgraniczających dróg oraz określa hierarchię funkcjonalną układu drogowego: drogi zbiorcze KZ (ul. Grudzi, ul. Warszawska, ul. Długa, ul. do Zgorzały, ul. Falencka), drogi lokalne KL (Droga Hrabzka, ul. projektowane ul. Miklaszewskiego, ul. Starzyńskiego) oraz drogi dojazdowe KD. Ustala się przebieg tych dróg.
2. Wskazuje się na rysunku planu tereny przeznaczone pod drogi wewnętrzne i ustala dla niektórych dróg wewnętrznych miejsca połączeń z drogami publicznymi.
3. W terenach komunikacji ustala się lokowanie funkcji komunikacji kołowej i odwodnienia oraz o ile inne przepisy planu nie stanowią inaczej, za zgodą zarządzającego drogą, ustala się lokowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, lokowanie ścieżek rowerowych.
4. W liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz realizacji obiektów stałych i czasowych, nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą lub rowerową, z zielenią izolacyjną.
5. Do czasu realizacji dróg zachowuje się dotychczasowe użytkowanie terenu i dopuszcza urządzenie miejsc postojowych.
6. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania dla dróg położonych w zasięgu stanowisk archeologicznych zgodnie z § 12 ust. 1.

§ 28.

Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu dróg:

- 1) drogi zbiorcze KZ i lokalne KL:
 - a) drogi zbiorcze i lokalne wyznacza się dla powiązań układu komunikacyjnego obsługującego obszar planu z układem zewnętrznym, ustalając ich przebiegi jako obowiązujące,
 - b) w terenie KZ i KL ustala się lokowanie funkcji: komunikacji kołowej i odwodnienia oraz infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych, chodników i zieleni za zgodą zarządcy drogi;
- 2) dla obsługi zainwestowania, realizowanego zgodnie z przeznaczeniem terenów na obszarze objętym planem ustala się układ dróg dojazdowych KD powiązanych z drogami zbiorczymi KZ i lokalnymi KL oraz wskazuje drogi wewnętrzne.

7.2 Komunikacja piesza i rowerowa

§ 29.

1. Ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący chodniki wydzielone w liniach rozgraniczających dróg.
2. W przekroju drogowym chodniki należy sytuować za rowem odwadniającym, a w przekroju ulicznym chodniki powinny być odsunięte od jezdni zależnie od lokalnych możliwości terenowych.

§ 30.

1. W zakresie komunikacji rowerowej ustala się prowadzenie wydzielonych ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg KZ i wzdłuż Raszynki.
2. Dopuszcza się ruch rowerowy w ciągach pozostałych dróg.

§ 31.

7.3. Zasady sytuowania miejsc postojowych w obszarze planu

1. Ustala się lokowanie miejsc postojowych na własnych działkach z zachowaniem przepisów odrębnych oraz ustala wydzielanie miejsc postojowych dla rowerów na ogólnodostępnych parkingach samochodowych.
2. Ustala się realizację miejsc postojowych w ilościach wynikających z następujących wskaźników minimalnych:

- 1) obiekty biurowo – administracyjne – 25 miejsc postojowych na 1000 m² pow. użytkowej;
- 2) obiekt handlowy, sklep, punkt usługowy – 30 miejsc postojowych na 1000 m² p. użytkowej, ale nie mniej niż 3 – 4 miejsca na sklep;,
- 3) kultura, sport – 20 miejsc postojowych na 1000 m² p. użytkowej;
- 4) przychodnia zdrowia – 10 miejsc postojowych na 1000 m² p. użytkowej (2 miejsca postojowe na jeden gabinet i 1 miejsce postojowe na jednego lekarza oraz 1 miejsce postojowe na trzy osoby personelu pomocniczego);
- 5) szkoła, przedszkole – 30 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
- 6) hotel – 20 miejsc postojowych dla sam. osobowych, miejsce na 1 autokar na 100 łóżek oraz 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;
- 7) sezonowe obiekty handlowe – od 5 do 20 miejsc postojowych na jeden obiekt;
- 8) gastronomia – 40 miejsc postojowych na 100 konsumentów;
- 9) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na 1 dom;
- 10) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - 1.5 miejsca postojowego na mieszkanie;
- 11) stacja obsługi samochodów –1 stanowiskowa-4 miejsca postojowe; 2 stanowiskowa 6 miejsc postojowych; powyżej 6 stanowisk i warsztaty blacharskie 7 stanowisk na jedno stanowisko naprawcze;
- 12) kościół-20 miejsc postojowych na 1000 mieszkańców.

Rozdział 3

Ustalenia dla poszczególnych terenów.

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW

§ 32.

Funkcja (przeznaczenie terenu):

- 1) przeznaczenie podstawowe- zachowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w osiedlu mieszkaniowym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną dla potrzeb osiedla (stacje elektroenergetyczne 15/0,4 kV itp.), komunikacją wewnętrzną (dojścia, miejsca postojowe), zielenią urządzoną (nie stanowiącą zieleni publicznej), placami zabaw;
- 2) przeznaczenie uzupełniające-garaże (wbudowane lub w zespołach), wolno stojące budynki gospodarcze;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne -tereny zieleni urządzonej oraz urządzeń sportu i rekreacji;
- 4) dopuszcza się zachowanie, budowę, roboty budowlane, remont, przebudowę oraz dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w pkt. 1, 2 i 3;
- 5) zakazuje się:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) lokowania funkcji usługowych; handlu, handlu hurtowego, placów składowych, lokowania obsługi technicznej, napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw,
 - c) lokalizacji zabudowy zagrodowej.

§ 33.

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. Ustala się zachowanie zabudowy jako zabudowy szeregowej i wolno stojących budynków skoncentrowanych wokół placów ruchu pieszego z placem zabaw i zielenią urządzoną lub wzdłuż dróg wewnętrznych.
2. Ustala się taki sposób inwestowania, aby na każdej działce budowlanej lub w zespole zabudowy zachowano, co najmniej 40% powierzchni biologicznie czynnej w tym 25 % jako zieleni urządzonej. Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej jako wspólnego dla całego terenu MW zespołu urządzeń sportu i rekreacji.
3. Ustala się max wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne nie więcej niż 15 m do kalenicy dachów wielospadowych; dla budynków mieszkalnych i gospodarczych dopuszczając dominanty.

§ 34.

Inne ustalenia

1. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenów lub obiektów:
 - 1) położonych w zasięgu urządzeń gazowych, o których mowa w § 14;
 - 2) położonych w zasięgu napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 15;
 - 3) położonych w zasięgu oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 17.
2. Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w § 13 i od § 19 do § 31.

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN

§ 35.

Funkcje (przeznaczenie) terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe-zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, budynki wolno stojące i bliźniacze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające-garaże i budynki gospodarcze wolno stojące lub dobudowane, zieleń, podwórza, ogrody przydomowe, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne- wbudowane usługi towarzyszące stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku nie wymagające wprowadzenia ruchu transportu ponad 3.5 t oraz do czasu realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zachowana zabudowa zagrodowa;
- 4) dopuszcza się zachowanie, budowę, roboty budowlane, remont, przebudowę oraz dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w pkt. 1, 2, 3;
- 5) zakazuje się:
 - a) adaptowania budynków gospodarczych, garaży lub usługowych na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny;
 - b) lokowania innych niż wymienione w pkt 3 funkcji usługowych, handlu hurtowego, placów składowych, lokowania obsługi technicznej, napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw, obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej więcej niż 50 m²;
 - c) lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej.

§ 36.

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. Na działce pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną ustala się lokowanie jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego, albo budynku bliźniaczego (dwa segmenty na jednej działce o szerokości nie mniejszej niż 20,0m). Na działce o szerokości mniejszej niż 12,0m ustala się lokowanie jednego segmentu bliźniaka ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy dopuszczając etapową (nie jednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym.
2. Na działce z zachowaną zabudową zagrodową ustala się lokowanie jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego lub bliźniaczego (dwa segmenty na jednej działce), budynki gospodarcze i garaże.
3. Ustala się taki sposób inwestowania, aby na każdej działce budowlanej (o minimalnej powierzchni, o której mowa w § 24, ust.4, pkt. 1) zachowano, co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej.
4. Ustala się wysokość zabudowy; 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu dwuspadowego dla budynków mieszkalnych, nie więcej niż 4,5 m dla garaży oraz nie więcej niż 8,0m dla budynków gospodarczych oraz nie więcej niż 8,0m dla budynków gospodarczych dla zabudowy zagrodowej.

§ 37.

Inne ustalenia

1. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenów lub obiektów:
 - 1) położonych w terenach zmeliorowanych, o których mowa w § 11;

- 2) położonych w obszarze stanowisk archeologicznych, o których mowa w § 12 ust. 1 oznaczonych specjalnym symbolem i numeracją 59-66/1, 59-66/2;
 - 3) położonych w zasięgu urządzeń gazowych, o których mowa w § 14;
 - 4) położonych w zasięgu napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 15;
 - 5) położonych w zasięgu oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 17;
 - 4) położonych w strefie ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego § 18;
2. Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w § 13 i od § 19 do § 31.

3. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MN/U

§ 38.

Funkcja (przeznaczenie terenu):

- 1) przeznaczenie podstawowe-zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna usytuowana w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym oraz usługi wbudowane lub stanowiące odrębną kubaturę;
- 2) przeznaczenie uzupełniające-garaże i budynki gospodarcze, zieleń, podwórza, ogrody przydomowe, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne- usługi, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 9 i 10 oraz do czasu realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zachowana zabudowa zagrodowa;
- 4) dopuszcza się zachowanie, budowę, roboty budowlane, remont, przebudowę oraz dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w pkt. 1, 2, 3;
- 5) zakazuje się:
 - a) adaptowania budynków gospodarczych, garaży lub usługowych na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny,
 - b) lokowania innych niż wymienione w pkt 3 funkcji usługowych, handlu hurtowego, placów składowych, lokowania obsługi technicznej, napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw, obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej większej niż 2000 m²,
 - c) lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej.

§ 39.

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. Na działce, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługi, ustala się lokowanie jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego, albo budynku bliźniaczego (dwa segmenty na jednej działce), dopuszczając inwestowanie na połączonych działkach.
2. Na działce z zachowaną zabudową zagrodową ustala się lokowanie jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego lub bliźniaczego (dwa segmenty na jednej działce), budynki gospodarcze i garaże.
3. Ustala się taki sposób inwestowania, aby na każdej działce budowlanej (o minimalnej powierzchni, o której mowa w § 24, ust. 4, pkt. 2) zachowano, co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej.
4. Ustala się max wysokość zabudowy; 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu dwuspadowego dla budynków mieszkalnych, nie więcej niż 4,5 m dla garaży oraz nie więcej niż 8,0m dla budynków gospodarczych oraz nie więcej niż 8,0m dla budynków gospodarczych dla zabudowy zagrodowej.

§ 40.

Inne ustalenia

1. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenów lub obiektów:
 - 1) położonych w terenach zmeliorowanych, o których mowa w § 11;
 - 2) położonych w obszarze stanowiska archeologicznego, o którym mowa w § 12 ust. 1 oznaczonego n specjalnym symbolem i numerem 59-65/1;
 - 3) położonych w zasięgu urządzeń gazowych, o których mowa w § 14;
 - 4) położonych w zasięgu napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 15;

- 5) położonych w zasięgu oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 17;
 - 6) położonych w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego, o którym mowa w § 18;
2. Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w § 13 i od § 19 do § 31.

4. Tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej U/MN **§ 41.**

Funkcja (przeznaczenie terenu):

- 1) przeznaczenie podstawowe-zabudowa usługowa i usługi towarzyszące z wbudowaną funkcją mieszkaniową jednorodziną, usytuowaną w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym. Zabudowa usługowa realizowana jako usługi towarzyszące i usługi, o których mowa w § 7 ust.1 pkt 10 tj. rzemiosło usługowe i warsztaty drobnej wytwórczości, oraz stacje paliw, obsługa techniczna motoryzacji, handel hurtowy i place składowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające-garaże i budynki gospodarcze, zieleń, podwórza, ogrody przydomowe, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne - usługi bez funkcji mieszkaniowej, oraz do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w ust. 1 zachowana zabudowa zagrodowa;
- 4) dopuszcza się zachowanie, budowę, roboty budowlane, remont, przebudowę oraz dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w pkt. 1, 2, 3;
- 5) zakazuje się:
 - a) lokalizacji funkcji ochrony zdrowia, usług medycznych i obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży,
 - b) lokalizacji samodzielnej zabudowy mieszkaniowej,
 - c) lokalizacji funkcji mieszkaniowej w zasięgu oddziaływania komunikacji drogi zbiorczej ul. Grudzi,
 - d) adaptowania budynków gospodarczych, garaży lub usługowych na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek z funkcją mieszkalną,
 - e) obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej większej niż 2000m²,
 - f) lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej.

§ 42.

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. Na działce z zachowaną zabudową zagrodową ustala się lokowanie jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego albo bliźniaczego (dwa segmenty na jednej działce), budynki gospodarcze i garaże.
2. Ustala się taki sposób inwestowania, aby na każdej działce budowlanej, o minimalnej powierzchni, o której mowa w § 24 ust. 4, pkt. 2, zachowano, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej.
3. Ustala się max wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu dwuspadowego dla budynków usług, nie więcej niż 4.5 m dla garaży i budynków gospodarczych oraz nie więcej niż 8.0m dla budynków gospodarczych dla zabudowy zagrodowej.

§ 43.

Inne ustalenia

1. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenów lub obiektów:
 - 1) położonych w terenach zmeliorowanych, o których mowa w § 11;
 - 2) położonych w zasięgu urządzeń gazowych, o których mowa w § 14;
 - 3) położonych w zasięgu napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 15;
 - 4) położonych w zasięgu oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 17.
2. Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w § 13 i od § 19 do § 31.

5. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zielenią parkową MN/ZP

§ 44.

Funkcje (przeznaczenie) terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe-zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, budynki wolno stojące, zieleń parkowa (pojedyncze cenne drzewa);
- 2) przeznaczenie uzupełniające-garaże i budynki gospodarcze - dobudowane, podwórza, ogrody przydomowe, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się zachowanie, budowę, roboty budowlane, remont, przebudowę oraz dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w pkt. 1, 2, 3;
- 4) plan zakazuje:
 - a) wycinania drzew stanowiących relikty dawnego parku,
 - b) adaptowania budynków gospodarczych, garaży na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny,
 - c) lokowania funkcji usługowych, handlu hurtowego, placów składowych, lokowania obsługi technicznej, napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw,
 - d) lokalizacji zabudowy zagrodowej.

§ 45.

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. Na działce pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z zielenią parkową ustala się lokowanie jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego.
2. Ustala się taki sposób inwestowania, aby na każdej działce budowlanej (o minimalnej powierzchni, o której mowa w § 24. ust. 4, pkt.1) zachowano, co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej.
3. Ustala się max wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu dwuspadowego dla budynków mieszkalnych, nie więcej niż 4.5 m dla garaży i budynków gospodarczych.

§ 46.

Inne ustalenia

1. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenów lub obiektów:
 - 1) położonych na obszarze, o którym mowa w § 12 ust. 2;
 - 2) położonych w zasięgu urządzeń gazowych, o których mowa w § 14;
 - 3) położonych w zasięgu napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 15;
 - 4) położonych w zasięgu oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 17.
2. Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w § 13 i od § 19 do § 31.

6. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług z zielenią urządzoną MN/U/ZU

§ 47.

Funkcja (przeznaczenie terenu):

- 1) przeznaczenie podstawowe-zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna budynek wolno stojący lub bliźniaczy oraz usługi wbudowane lub stanowiące odrębną kubaturę, zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające-garaże i budynki gospodarcze, zieleń, podwórza, ogrody przydomowe, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne- usługi, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 9 i 10;
- 4) dopuszcza się zachowanie, budowę, roboty budowlane, remont, przebudowę. Ustala się zachowanie istniejącej zieleni jako zieleni urządzonej oraz dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w pkt. 1, 2, 3;
- 5) zakazuje się:

- a) adaptowania budynków gospodarczych, garaży lub usługowych na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny,
- b) lokowania innych niż wymienione w pkt 3 funkcji usługowych, handlu hurtowego, placów składowych, lokowania obsługi technicznej, napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw, obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej większej niż 100 m²,
- c) lokalizacji zabudowy zagrodowej.

§ 48.

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. Na działce, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługi, ustala się lokowanie jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego albo budynku bliźniaczego (dwa segmenty), dopuszczając inwestowanie na połączonych działkach.
2. Ustala się taki sposób inwestowania, aby na każdej działce budowlanej (o minimalnej powierzchni, o której mowa w § 24 ust.4, pkt. 2) zachowano, co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej.
3. Ustala się max wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu dwuspadowego dla budynków mieszkalnych, nie więcej niż 4,5 m dla garaży i budynków gospodarczych.

§ 49.

Inne ustalenia

1. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenów lub obiektów:
 - 1) położonych w terenach zmeliorowanych, o których mowa w § 11;
 - 2) położonych w zasięgu urządzeń gazowych, o których mowa w § 14;
 - 3) położonych w zasięgu napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 15;
 - 4) położonych w zasięgu oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 17.
2. Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w § 13 i od § 19 do § 31.

7. Teren centrum usługowego AC

§ 50.

Funkcja (przeznaczenie terenu):

- 1) przeznaczenie podstawowe- AC wielofunkcyjny zespół usługowy lokalizowanych jako zabudowa wolno stojąca lub bliźniacza.
Zabudowa usługowa – usługi handlu o powierzchni sprzedażowej do 2000m², usługi zdrowia, oświaty, administracji, usługi bytowe, rzemiosło usługowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające-garaże i budynki gospodarcze, zieleń, podwórze, ogrody przydomowe, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne- wbudowana funkcja mieszkaniowa;
- 4) dopuszcza się zachowanie, budowę, roboty budowlane, remont, przebudowę oraz dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w pkt. 1, 2, 3;
- 5) zakazuje się:
 - a) adaptowania budynków gospodarczych, garaży lub usługowych na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek z funkcją mieszkalną,
 - b) lokalizacji handlu hurtowego, placów składowych, lokowania stacji paliw i zabudowy zagrodowej.

§ 51.

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. Ustala się taki sposób inwestowania, aby na każdej działce budowlanej, o minimalnej powierzchni, o której mowa w § 24 ust. 4, pkt. 1, zachowano, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej.

2. Ustala się max wysokość zabudowy; 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu dwuspadowego dla budynków usług, nie więcej niż 4,5 m dla garaży i budynków gospodarczych.

§ 52.

Inne ustalenia

1. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenów lub obiektów:
 - 1) położonych w terenach zmeliorowanych, o których mowa w § 11;
 - 2) położonych w zasięgu urządzeń gazowych, o których mowa w § 14;
 - 3) położonych w zasięgu napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 15;
 - 4) położonych w zasięgu oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 17.
2. Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w § 13 i od § 20 do § 31.

8. Teren usług oświaty-szkoła UO

§ 53.

Funkcje(przeznaczenie)terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe- szkoła podstawowa z salą sportową i zielenią urządzoną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające –boiska, niekubaturowe urządzenia sportu, wypoczynku i rekreacji, infrastruktura techniczna;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne- pomieszczenia o charakterze służbowych lub socjalnym bez wydzielania odrębnej działki;
- 4) dopuszcza się zachowanie, budowę, roboty budowlane, remont, przebudowę oraz dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w pkt. 1, 2, 3;
- 5) zakazuje się:
 - a) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz adaptowania budynków gospodarczych lub garaży na cele mieszkalne,
 - b) lokalizacji handlu hurtowego, placów składowych, obsługi technicznej pojazdów, napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw.

§ 54.

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. Ustala się lokowanie zabudowy w taki sposób, aby na działce (o minimalnej powierzchni, o której mowa w § 25 ust. 6) zachowano, co najmniej 40% powierzchni biologicznie czynnej.
2. Ustala się max wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne nie więcej niż 20 m dla sali, nie więcej niż 4,5 m dla garaży i budynków gospodarczych.

§ 55.

Inne ustalenia

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

9. Teren usług oświaty-przedszkole UOp

§ 56.

Funkcje(przeznaczenie)terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe- przedszkole z zielenią urządzoną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające –niekubaturowe urządzenia sportu, wypoczynku i rekreacji, infrastruktura techniczna;

- 3) przeznaczenie dopuszczalne- pomieszczenia o charakterze służbowych lub socjalnym bez wydzielenia odrębnej działki;
- 4) dopuszcza się zachowanie, budowę, roboty budowlane, remont, przebudowę oraz dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w pkt. 1, 2, 3;
- 5) zakazuje się:
 - a) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz adaptowania budynków gospodarczych lub garaży na cele mieszkalne,
 - b) lokalizacji handlu hurtowego, placów składowych, obsługi technicznej pojazdów, napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw.

§ 57.

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. Ustala się lokowanie zabudowy w taki sposób, aby na działce (o minimalnej powierzchni, o której mowa w § 25 ust. 6) zachowano, co najmniej 40% powierzchni biologicznie czynnej.
2. Ustala się max wysokość zabudowy: dla przedszkola 3 kondygnacje nadziemne, dla garaży i budynków gospodarczych. nie więcej niż 4,5 m.

§ 58.

Inne ustalenia

1. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenów lub obiektów:
 - 1) położonych w terenach zmeliorowanych, o których mowa w § 11,
 - 2) położonych w zasięgu urządzeń gazowych, o których mowa w § 14,
 - 3) położonych w zasięgu napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 15,
 - 4) położonych w zasięgu oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 17.
2. Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w § 13 i od § 20 do § 31.

10. Teren usług kultu religijnego UKr

§ 59.

Funkcja (przeznaczenie terenu):

- 1) przeznaczenie podstawowe- obiekt kultu religijnego - kościół rzymskokatolicki z zabudowaniami towarzyszącymi na wydzielonej działce;
- 2) przeznaczenie uzupełniające-objekty i urządzenia niezbędne ze względów funkcjonalnych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej, urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, dojazdu, dojścia, podjazdu, miejsca postojowe, zieleń urządzona oraz funkcja mieszkalna w budynku plebani;
- 3) dopuszcza się zachowanie, budowę, roboty budowlane, remont, przebudowę oraz dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w pkt. 1 i 2;
- 4) zakazuje się lokalizacji innych funkcji niż wymienione w pkt. 1 i 2.

§ 60.

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. Na działce, przeznaczonej pod usługi UKr ustala się lokowanie budynków wolno stojących (budynek kościoła, budynek plebani, garaż i budynki gospodarcze).
2. Ustala się taki sposób inwestowania, aby na terenie UKr zachowano, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej.
3. Ustala się max. wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne nie więcej niż 15 m dla budynku usług, dopuszczając dominantę, 2 kondygnacje nadziemne nie więcej niż 4,5 m dla garażu- budynku gospodarczego.

§ 61.

Inne ustalenia

1. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenów lub obiektów:
 - 1) położonych w zasięgu urządzeń gazowych, o których mowa w § 14,
 - 2) położonych w zasięgu napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 15,
 - 3) położonych w zasięgu oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 17.
2. Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w § 13 i od § 20 do § 31.

11. Teren usług innych UI

§ 62.

Funkcja (przeznaczenie terenu):

- 1) przeznaczenie podstawowe-staż pożarna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające-garaż- budynek gospodarczy, zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się zachowanie, budowę, roboty budowlane, remont, przebudowę oraz dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w pkt. 1 i 2;
- 4) zakazuje się lokalizacji innych funkcji niż wymienione w pkt 1 i 2.

§ 63.

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. Na działce, przeznaczonej pod usługi UI zachowuje się budynek wolno stojący straży pożarnej.
2. Ustala się taki sposób inwestowania, aby na terenie UI zachowano, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej.
3. Ustala się max wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne nie więcej niż 15 m dla budynku usług dopuszczając dominantę, nie więcej niż 4,5 m dla garażu- budynku gospodarczego.

§ 64.

Inne ustalenia

1. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenów lub obiektów:
 - 1) położonych w zasięgu urządzeń gazowych, o których mowa w § 14;
 - 2) położonych w zasięgu napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 15;
 - 3) położonych w zasięgu oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 17.
2. Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w § 13 i od § 20 do § 31.

12. Tereny usług handlu UH

§ 65.

Funkcja (przeznaczenie terenu):

- 1) przeznaczenie podstawowe-usługi handlu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające-garaże i budynki gospodarcze, zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się zachowanie, budowę, roboty budowlane, remont, przebudowę oraz dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w pkt. 1 i 2;
- 4) zakazuje się:
 - a) lokalizacji funkcji ochrony zdrowia usług medycznych i obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży,
 - b) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej,
 - c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej większej niż 2000 m², lokalizacji handlu hurtowego, placów składowych, obsługi technicznej pojazdów, napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw.

§ 66.

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. Ustala się taki sposób inwestowania, aby na działce UH zachowano, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej.
2. Ustala się max wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne nie więcej niż 12 m dla budynków usług, nie więcej niż 4,5 m dla garaży i budynków gospodarczych.

§ 67.

Inne ustalenia

1. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenów lub obiektów:
 - 1) położonych w zasięgu urządzeń gazowych, o których mowa w § 14;
 - 2) położonych w zasięgu napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 15;
 - 3) położonych w zasięgu oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 17.
2. Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w § 13 i od § 20 do § 31.

13. Teren usług U

§ 68.

Funkcja (przeznaczenie terenu):

- 1) przeznaczenie podstawowe-biura i administracja, usługi, rzemiosło usługowe i warsztaty drobnej wytwórczości, handel hurtowy oraz usługi towarzyszące w terenie 1U;
- 2) przeznaczenie uzupełniające-garaże i budynki gospodarcze, zieleń, podwórze, urządzenia infrastruktury technicznej oraz wbudowane pomieszczenia o charakterze służbowym lub socjalno-hotelowym bez wydzielania odrębnej działki;
- 3) dopuszcza się zachowanie, budowę, roboty budowlane, remont, przebudowę oraz dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w pkt. 1 i 2;
- 4) zakazuje się:
 - a) lokalizacji funkcji ochrony zdrowia usług medycznych i obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży w terenach U oraz zabudowy mieszkaniowej w terenach 1U i U,
 - b) lokalizacji zabudowy zagrodowej,
 - c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m².

§ 69.

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. Ustala się taki sposób inwestowania, aby na każdej działce budowlanej o minimalnej powierzchni, o której mowa w § 25. ust. 6) zachowano, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej.
2. Ustala się max wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne nie więcej niż 20 m dla budynków usług i nie więcej niż 4,5 m dla garaży i 6.0m dla budynków gospodarczych

§ 70.

Inne ustalenia

1. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenów lub obiektów:
 - 1) położonych w zasięgu urządzeń gazowych, o których mowa w § 14;
 - 2) położonych w zasięgu napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 15;
 - 3) położonych w zasięgu oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 17;
2. Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w § 13 i od § 20 do § 31.

14. Teren ośrodka produkcji rolnej RPO

§ 71.

Funkcja (przeznaczenie terenu):

- 1) przeznaczenie podstawowe- ośrodek obsługi wielkoobszarowego gospodarstwa rolnego o wielofunkcyjnym przeznaczeniu usługowym, produkcyjnym i administracyjnym (budynki i urządzenia służące produkcji rolniczej, przechowywaniu środków produkcji, przetwarzaniu i

magazynowaniu produktów rolniczych) z sieciami i obiektami infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej;

- 2) przeznaczenie uzupełniające- urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska, obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, przeciwpożarowych dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, garaże i budynki gospodarcze, zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne- działalność usługowo - produkcyjna o wielofunkcyjnym przeznaczeniu usługowym, produkcyjnym i administracyjnym związana z produkcją rolniczą; magazyny, usługi, przetwórstwo, administracja, warsztaty, obsługa techniczna komunikacji, stacja paliw, usługi dla rolnictwa oraz maszty telekomunikacyjne, pomieszczenia o charakterze służbowym lub socjalno-hotelowym bez wydzielania odrębnej działki;
- 4) dopuszcza się zachowanie, budowę, roboty budowlane, remont, przebudowę oraz dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w pkt. 1, 2 i 3;
- 5) zakazuje się:
 - a) lokalizacji funkcji ochrony zdrowia usług medycznych i obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży,
 - b) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i adaptowania budynków gospodarczych, garaży lub usługowych na cele mieszkalne,
 - c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m²,
 - d) lokalizacji zabudowy zagrodowej.

§ 72.

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. Ustala się taki sposób inwestowania, aby na każdej działce z zabudową zachowano, co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej.
2. Ustala się max wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne nie więcej niż 20 m dla budynków usług, nie więcej niż 10 m dla garaży i budynków gospodarczych. Wysokość masztów telekomunikacyjnych ustalana będzie w uzgodnieniu z zarządcą lotniska.

§ 73.

Inne ustalenia

1. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenów lub obiektów:
 - 1) położonych w terenach zmeliorowanych, o których mowa w § 11;
 - 2) położonych w obszarze stanowiska archeologicznego, o którym mowa w § 12 ust. 1 oznaczonego specjalnym symbolem i numerem 59-65/9;
 - 3) położonych w zasięgu urządzeń gazowych, o których mowa w § 14;
 - 4) położonych w zasięgu napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 15;
 - 5) położonych wokół oczyszczalni NOs, o której mowa w § 16;
 - 6) położonych w zasięgu oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 17;
2. Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w § 13 i od § 20 do § 31.

15. Teren zabudowy usługowo- produkcyjnej UP

§ 74.

Funkcja (przeznaczenie terenu):

- 1) przeznaczenie podstawowe- usługi, magazyny, produkcja, logistyka;
- 2) przeznaczenie uzupełniające- urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska, obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, przeciwpożarowych dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, garaże i budynki gospodarcze, zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne- pomieszczenia o charakterze służbowym lub socjalno-hotelowym bez wydzielania odrębnej działki;

- 4) dopuszcza się zachowanie, budowę, roboty budowlane, remont, przebudowę oraz dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w pkt 1, 2 i 3;
- 5) zakazuje się:
 - a) lokalizacji funkcji ochrony zdrowia usług medycznych i obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży,
 - b) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i adaptowania budynków gospodarczych, garaży lub usługowych na cele mieszkalne,
 - c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
 - d) lokalizacji zabudowy zagrodowej.

§ 75.

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. Ustala się taki sposób inwestowania, aby na każdej działce budowlanej (o minimalnej powierzchni, o której mowa w § 25. ust. 4, pkt 3) zachowano, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej.
2. Ustala się max wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne nie więcej niż 20 m dla budynków usług, nie więcej niż 10 m dla garaży i budynków gospodarczych.

§ 76.

Inne ustalenia

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

16. Teren zieleni parkowej ZP

§ 77.

Funkcje (przeznaczenie) terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe-zieleni urządzona ze stawem - relikty parku podworskiego;
- 2) dopuszcza się niekubaturowe urządzenia sportu i rekreacji;
- 3) zakazuje się - lokalizacji zabudowy i miejsc postojowych.

§ 78.

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. Ustala się zagospodarowanie terenu ZP jako odrębnego zespołu wyznaczonego na rysunku planu jako teren ZP ze stawem, którego brzegi oznaczone są orientacyjnie na rysunku planu.
2. Ustala się zachowanie stawu dopuszczając jego pogłębianie i kształtowanie brzegów.
3. Ustala się zachowanie w obrębie terenu ZP, co najmniej 90 % powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej odpowiednio ukształtowaną zielenią i jako powierzchnia wodna.

§ 79.

Inne ustalenia

1. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) położonego na obszarze, o którym mowa w § 12 ust. 2;
 - 2) położonego w zasięgu urządzeń gazowych, o których mowa w § 14.
2. Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w § 13 i od § 20 do § 26.

17. Tereny zieleni naturalnej ZN

§ 80.

Funkcje (przeznaczenie) terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe-zieleni naturalna w dolinie Raszynki;

- 2) przeznaczenie uzupełniająca-infrastruktura dla potrzeb lokalnych, ścieżka rowerowa, ciągi piesze;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne- niekubaturowe urządzenia turystyki, sportu, wypoczynku i rekreacji nie kolidujące z podstawową funkcją terenu oraz rolnicze wykorzystanie terenu, sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zakazuje się- wszelkiej zabudowy i sytuowania miejsc postojowych.

§ 81.

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. Ustala się zagospodarowanie terenu jako odrębnego zespołu wyznaczonego na rysunku planu jako ZN, na którym ustala się ochronę i uzupełnienie istniejącego drzewostanu i roślinności niskiej.
2. Ustala się zachowanie w obrębie terenu ZN, co najmniej 90 % powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej odpowiednio ukształtowaną zielenią.

§ 82.

Inne ustalenia

1. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenów lub obiektów:
 - 1) położonych w terenach zmeliorowanych, o których mowa w § 11;
 - 2) położonych w zasięgu urządzeń gazowych, o których mowa w § 14;
 - 3) położonych w zasięgu napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 15;
2. Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w § 13 i od § 20 do § 26.

18. Tereny rolne R i 1R

§ 83.

Funkcje(przeznaczenie)terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe- uprawy rolne i warzywnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniająca –na terenach R zabudowa zagrodowa zachowana i nowa (budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub bliźniaczy, budynki gospodarcze, garaże), zieleń, ogród przydomowy, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się zachowanie, budowę, roboty budowlane, remont, przebudowę oraz dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w pkt 2;
- 4) zakazuje się:
 - a) lokalizacji wszelkiej zabudowy na terenach 1R,
 - b) lokalizacji poza obrębem zabudowy zagrodowej samodzielnego budynku mieszkalnego oraz adaptowania budynków gospodarczych lub garaży na cele mieszkalne,
 - c) lokalizacji handlu hurtowego, placów składowych, obsługi technicznej pojazdów, napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw.

§ 84.

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. Ustala się lokowanie siedliska rolniczego w taki sposób, aby na każdej działce zachowano, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej.
2. Ustala się max wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu dwuspadowego budynku mieszkalnego, nie więcej niż 4,5m dla garaży i 8.0m dla budynków gospodarczych.
3. W odniesieniu do gospodarowania na gruntach z uprawami sadowniczymi stosuje się wymagania określone w przepisach odrębnych o ochronie roślin uprawnych.

§ 85.

Inne ustalenia

1. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenów lub obiektów:

- 1) położonych w terenach zmeliorowanych, o których mowa w § 11;
 - 2) położonych w obszarze stanowisk archeologicznych, o których mowa w § 12 ust. 1 oznaczonego na rysunku planu specjalnym symbolem oraz numeracja 59-66/2 i 59-65/1;
 - 3) położonych w zasięgu urządzeń gazowych, o których mowa w § 14;
 - 4) położonych w zasięgu napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 15;
 - 5) położonych w zasięgu oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 17.
2. Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w § 13 i od § 19 do § 31.

19. Tereny wód – Raszynka-W, stawy WW, rów Rw

§ 86.

Funkcje (przeznaczenie) terenów:

1. Ustala się zachowanie i ochronę przed zanieczyszczeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem W –rzeka Raszynka, WW-stawy, Rw- rów melioracji szczegółowej.
2. Na terenach W, WW i Rw ustala się zakaz zabudowy.

§ 87.

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. Ustala się zachowanie korytarza rzeki i utrzymanie naturalnego charakteru jej brzegów dopuszczając ingerencję w koryto i brzegi rzeki wyłącznie w związku z pracami przeciwpowodziowymi.
2. Dopuszcza się wykorzystanie stawów do celów hodowli, dopuszcza się pogłębianie stawów i kształtowanie ich brzegów.
3. Ustala się zachowanie rowu melioracji szczegółowej **Rw** jako rowu otwartego, jego funkcji i sprawności funkcjonowania oraz zakazuje się zasypywania i samowolnych przeróbek.

§ 88.

Inne ustalenia

1. Ustala się odpowiednio nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 21.
2. Ustala się odpowiednio, zasady sytuowania ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 22.
3. Ustala się zakaz lokowania reklam i innych znaków informacyjno plastycznych na terenach W, WW i Rw.

20. Teren oczyszczalni ścieków NOs

§ 89.

Funkcje (przeznaczenie) terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe- obiekt infrastruktury technicznej:
NOs lokalna oczyszczalnia ścieków z zielenią izolacyjną wokół ogrodzenia;
- 2) przeznaczenie uzupełniające- obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej, urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych;
- 3) dopuszcza się zachowanie, budowę, roboty budowlane, remont, przebudowę oraz dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w pkt. 1 i 2;
- 4) zakazuje się- lokalizowania funkcji innych niż ustalone w pkt 1 i 2.

§ 90.

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. Ustala się taki sposób inwestowania, aby na działce NOs zachowano, co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej.
2. Ustala się zachowanie warunków o których mowa w § 16.

§ 91.

Inne ustalenia

1. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenów lub obiektów:
 - 1) położonych w zasięgu urządzeń gazowych, o których mowa w § 14;
 - 2) położonych w zasięgu napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 15;
 - 3) położonych w zasięgu oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 17.

2. Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w § 13 i od § 20 do § 31.

21. Tereny ujęć wody WZ

§ 92.

Funkcje (przeznaczenie) terenu:

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

§ 93.

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. Ustala się taki sposób inwestowania, aby na działce WZ zachowano, co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej.
2. Plan wskazuje granice strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody wzdłuż ogrodzenia terenu WZ, którą należy zagospodarować zielenią.
3. Ustala się zachowanie warunków zagospodarowania strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody tj. odprowadzenie wód w taki sposób, aby nie mogły one przedostawać się do urządzeń służących do poboru wody oraz szczelne odprowadzenie poza granicę strefy ochrony pośredniej ścieków z urządzeń sanitarnych, przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy urządzeniach służących do poboru wody.

§ 94.

Inne ustalenia

1. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenów lub obiektów:
 - 1) położonych w zasięgu urządzeń gazowych, o których mowa w § 15,
 - 2) położonych w zasięgu napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 16.
2. Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w § 13 i od § 20 do § 31.

22. Tereny stacji elektroenergetycznych 15 kV

§ 95.

Funkcje (przeznaczenie) terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe-objekty infrastruktury technicznej: stacje elektroenergetyczne 15/0.4 kV oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem;
- 2) przeznaczenie uzupełniające-objekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej, urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych;
- 3) dopuszcza się zachowanie, budowę, roboty budowlane, remont, przebudowę oraz dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w pkt 1 i 2;
- 4) zakazuje się- lokalizowania funkcji innych niż ustalone w pkt 1 i 2.

§ 96.

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

Dopuszcza się objekty infrastruktury technicznej, na podstawie opracowań technicznych i bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby ich oddziaływanie na środowisko nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego lokujący objekty posiada tytuł prawny.

§ 97.

Inne ustalenia

1. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenów lub obiektów:
 - 1) położonych w terenach zmeliorowanych, o których mowa w § 11;
 - 2) położonych w zasięgu urządzeń gazowych, o których mowa w § 14;
 - 3) położonych w zasięgu napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 15.
2. Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w § 13 i od § 20 do § 31.

23. Tereny komunikacji, KZ, KL, KD

§ 98.

Ustalenia szczegółowe dla terenów dróg

LP	SYMBOL	NAZWA OBIEKTU	FUNKCJA	SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZ AJĄCYCH (w metrach)	ZALECANA SZER. JEZDNI (w metrach)	USTALENIA DLA PRZEKROJU DROGI
1.	1 KZ	Podolszyn Nowy Łady Dawidy Bankowe część ul. Grudzi istniejąca i projektowana	zbiorcza	20 m- zmienna w obszarze planu	6,0 - 7,0	- ograniczone zjazdy - wyznaczone skrzyżowania - ścieżka rowerowa - część drogi w obszarze planu
2.	2 KZ	Podolszyn Nowy Łady, Dawidy Dawidy Bankowe istniejąca ul. Długa	zbiorcza	12-15	6,0 - 7,0	- zjazdy z drogi - ścieżka rowerowa - kapliczka do ochrony § 12 ust. 3
3.	3 KZ	Podolszyn Nowy istniejąca ul. Falencka	zbiorcza	12-15	6,0 - 7,0	- zjazdy z drogi - ścieżka rowerowa
4.	4 KZ	Podolszyn Nowy istniejąca	zbiorcza	12-15	6,0 - 7,0	- po zrealizowaniu nowej ul. Grudzi likwidacja połączenia z drogą 3KZ - zjazdy z drogi - ścieżka rowerowa
5.	1 KL	Łady i Dawidy Bankowe ul. Droga Hrabska istniejąca	lokalna	10-12	6.0	
6.	2 KL	Podolszyn Nowy Łady projektowana	lokalna	12,0	6.0	
7.	3 KL	Łady i Dawidy Bankowe ul. Miklaszewskie- go istniejąca	lokalna	10-12	6.0	
8.	4 KL	Dawidy i Dawidy Bankowe	lokalna	10-12	6.0	

		ul. Starzyńskiego istniejąca				
9.	1KD	Podolszyn Nowy ul. Grudzi projektowana	dojazdowa	3,5m w obszarze planu		poszerzenie poza obszarem planu
10.	2KD	projektowana	dojazdowa	12,0	5,0	
11.	3KD	istniejąca	dojazdowa	12,0	5,0	poszerzenie drogi istniejącej
12.	4KD	istniejąca Za Olszyną	dojazdowa	10,0	5,0	- poszerzenie drogi istniejącej - stanowisko archeologiczne nr59-66/2 § 12 ust. 1
13.	5KD	istniejąca i projektowana	dojazdowa	10,0	5,0	
14.	6KD	projektowana	dojazdowa	10,0	5,0	
15.	7KD	ul. Oleńki	dojazdowa	10,0	5,0	poszerzenie drogi istniejącej
16.	8KD	projektowana	dojazdowa	10,0	5,0	
17.	9KD	ul. Szlachecka	dojazdowa	10,0	5,0	poszerzenie drogi istniejącej
18.	10KD	projektowana	dojazdowa	10,0	5,0	
19.	11KD	istniejąca	dojazdowa	1,0 w obszarze planu	5,0	poszerzenie poza obszarem planu
20.	12KD	istniejąca	dojazdowa	10,0m	5,0	poszerzenie drogi istniejącej
21.	13KD	ul. Warszawska	dojazdowa	10,0	5,0	poszerzenie drogi istniejącej
22.	14KD	istniejąca	dojazdowa	8,0m	5,0	zachowanie istniejącej drogi – analiza zgodnie z § 6 rozporządzenia Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. z 1999 r. Nr 43 poz. 430)
23.	15KD	istniejąca ul. Kwiatów Polnych	dojazdowa	10,0m	5,0	poszerzenie drogi istniejącej
24.	16KD	istniejąca ul. Elekcyjna	dojazdowa	5,0m w obszarze planu	5,0	poszerzenie drogi poza obszarem planu
25.	17KD	istniejąca	dojazdowa	10,0	5,0	poszerzenie drogi istniejącej
26.	18KD	istniejąca	dojazdowa	10,0m	5,0	poszerzenie drogi istniejącej
27.	19KD	projektowana	dojazdowa	10,0m	5,0	dwa odcinki drogi poszerzenie drogi poza obszarem planu
28.	20KD	projektowana	dojazdowa	12,0m	5,0	
29.	21KD	projektowana i istniejąca	dojazdowa	10,0m	5,0	poszerzenie drogi istniejącej
30.	22KD	projektowana	dojazdowa	zmienna w obszarze planu	5,0	
31.	23KD	projektowana	dojazdowa	12,0m	5,0	
32.	24KD	projektowana i istniejąca	dojazdowa	8-10,0m	5,0	zachowanie istniejącej drogi analiza zgodnie z § 6 rozporządzenia Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. z 1999 r. Nr 43 poz. 430)
33.	25KD	projektowana	dojazdowa	14,0	5,0	cała działka docelowe przedłużenie dla obsługi nowych terenów zabudowy
34.	26KD	istniejąca	dojazdowa	min. 10,0m zmienna wg rysunku planu	5,0	poszerzenie drogi istniejącej

35.	27KD	istniejąca	dojazdowa	10,0m	5,0	
36.	28KPJ	istniejąca	ciąg pieszo jezdny	5,0m	5,0	zachowanie wg stanu istniejącego
37.	29KD	istniejąca	dojazdowa	8-10,0	5,0	-zachowanie istniejącej drogi analiza zgodnie z § 6 rozporządzenie Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. z 1999 r. Nr 43 poz. 430)
38.	30KPJ	istniejąca	ciąg pieszo jezdny	6,0m	5,0	zachowanie wg stanu istniejącego
39.	31KPJ	istniejąca	ciąg pieszo jezdny	5,0m	5,0m	zachowanie wg stanu istniejącego
40.	32 KPJ	istniejąca	ciąg pieszo jezdny	8,0m	5,0m	zachowanie wg stanu istniejącego

Rozdział 4

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości.

§ 99.

1. Zgodnie z art. 10 ust.3 ustawy ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości.
2. Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w ust. 1 oraz w art. 36 ust. 3 w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości: dla terenów MW, dla terenów MN, dla terenów MN/U, dla terenów U/MN, dla terenów MN/U/ZU, dla terenów MN/ZP, dla terenu AC, dla terenów UP, UI, UH, dla terenów U, dla terenów R P O, dla terenów ZP, ZN R i R1.
3. Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w ust. 1 oraz w art. 36 ust. 3 w wysokości 0%: dla terenów UO, UOp, UKr, dla terenów W, WW, Rw dla terenów NOs, WZ, E oraz dla terenów K wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 5

Przepisy przejściowe i końcowe.

§ 100.

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

§ 101.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

§ 102.

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

2* Załącznik niepublikowany

PRZEWODNICZACY RADY

Krzysztof Derda