

Raszyn, dnia 23.05.2011 r.

UPP.6727.186.2011.PM

Gmina Raszyn
ul. Szkolna 2A
05-090 Raszyn

WYPIS Z PLANU

W odpowiedzi na podanie z dnia 19.05.2011 r. na podstawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Al. Krakowskiej - część I” zatwierdzonego Uchwałą Nr LIX/983/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 27 października 2005r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 266, poz. 8712 z dnia 6 grudnia 2005r.

informuje,

że **działki nr ew. 1152/2, 1152/5** położone we wsi Raszyn (obręb 01) przy drodze dojazdowej **KD** (ul. Krótka), drodze głównej **KG** (Al. Krakowska) oraz drodze zbiorczej **KZ** (ul. Sportowa), znajdują się na terenie oznaczonym w planie symbolem **U – tereny usług**.

Zgodnie z tekstem ww. planu:

(...)
§ 8

Ilekcioć 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 wegetację, 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 dojść 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

(...)

§ 10

W zakresie struktury przestrzennej ustala się:

1. Dla nowej zabudowy mieszkaniowej i usług ustala się minimalną wielkość nowo tworzonych działek z tolerancją 5%:

(...)

- 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.

(...)

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) (...)
 - b) (...)
 - c) na terenach: [U], (...)
 - d) (...)
- max. 12m. od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku (z wyłączeniem budynku kościoła)
 - 2) (...)
 - 3) (...)
- 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.

(...)

III. OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

§ 13

W zakresie ochrony środowiska:

- 1) (...)
- 2) (...)
- 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], (...) 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 wodochłonnnych, 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) (...)
- 15) Plan nakazuje zachowanie i ochronę wód powierzchniowych.

§14

W zakresie kształtowania środowiska przyrodniczego:

1. (...)
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 :
 - (...)
 - 5) Dla zabudowy usługowej [U] wymóg zachowania min. 30% 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.
 - (...)
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. (...)
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 (...) 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 szpaleru wysokiej zieleni izolacyjnej.
10. (...)
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. (...)
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) (...)
- 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.

(...)

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 rozbiorczego, gazociągu rozbiorczego, 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) (...)
- 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 I etapie jedynie do kanalizacji sanitarnej system skanalizowania obszaru planu,
- 2) (...)
- 3) (...)
- 4) (...)
- 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 retencjonowanie 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) (...)

§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) (...)

§22

W zakresie gazyfikacji przewodowej ustala się:

- 1) zasadę gazyfikacji gazem średnioprężnym doprowadzonym ze stacji gazowych w Sękocinie i w Regułach 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 uzgadniać 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) (...)

§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 rozprowadzenie linii abonenckich,
- 3) dopuszczenie do świadczenia usług telefonii stacjonarnej innych niż TP S.A. operatorów,
- 4) (...)

§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 dojazdowe [KD] (...) 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. (...)
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], (...) 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] – ciąg drogowy ulicy Sportowej i ul. Trakt Grocholiński – szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 16 - 32m., zgodnie z domiarem na rysunku planu,
 - (...)
 - 8) ulice dojazdowe – [KD], szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m. lub zgodnie z domiarem na rysunku 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,
(...)
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 zarządu 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 (...)
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

(...)

§ 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. Krakowska;
 - 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) (...)
- 7) (...)
- 8) Nakazuje się stosowanie zabezpieczeń antyhałasowych dla budynków zawierających pomieszczenia przeznaczone na pobyt stały ludzi od strony ulicy głównej [KG].

(...)

Rozdział 4 - USTALENIA KOŃCOWE

(...)

§ 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”.

z up. Wójta
KIEROWNIK REFERATU
urbanistyki i Planowania Przestrzennego
mgr Anna Kozłowska

W załączeniu:

wrys z planu w skali 1:2000

