

RADA GMINY
RASZYN 05-090 RASZYN, ul.
Szkolna 2 A pow. pruszkowski,
woj. mazowieckie tel. (022) 701 78
80, 701 78 83

UCHWAŁA Nr XXXVI/622/04
Rady Gminy Raszyn z dnia 21
października 2004r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenów położonych we wsi Nowe Grocholice - część I i część II, w Gminie Raszyn.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity - Dz.U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r., Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami), 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. 717ze zm.), w wykonaniu uchwały Nr 194/XXXVII/01 Rady Gminy w Raszynie z dnia 19 kwietnia 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenów położonych we wsi Nowe Grocholice w Gminie Raszyn oraz uchwały Nr XXVIII/208/04 Rady Gminy Raszyn z dnia 12 maja 2004 r. w sprawie sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Nowe Grocholice w Gminie Raszyn w III etapach.

Rada Gminy Raszyn uchwala, co następuje:

DZIAŁ I

ROZDZIAŁ 1. ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU.

§ 1. Zatwierdza się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, dla terenów położonych we wsi Nowe Grocholice - część I i część II, w Gminie Raszyn, zwany dalej „planem”.

§ 2. 1) Ustalenia planu odnoszą się do obszaru ograniczonego granicami administracyjnymi wsi Nowe Grocholice z wyłączeniem obszaru w rejonie ul. Partyzantów obejmującego działki nr ew.: 235, 236, 237, 238, 239

2) Granice planu są wyznaczone na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym integralną część planu (załącznik Nr 1 do uchwały).

§ 3. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) Przeznaczenia terenów.
- 2) Linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym przeznaczonych do realizacji celów publicznych.
- 3) Zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
- 4) Warunków i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu.
- 5) Warunków zagospodarowania terenów wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego.

§ 4. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w tekście planu do terenu objętego granicami planu.

PRZEWODNICZĄCY RADY
mgr inż. Dariusz Książek

Rozdział 2. Ustalenia ogólne w zakresie kształtowania PRZESTRZENI.

2.1 DEFINICJE POJĘĆ UJĘTYCH W PLANIE.

§ 5. 1) Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- a) Planie - należy przez to rozumieć Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, dla terenów położonych we wsi Nowe Grocholice - część I i część II, w Gminie Raszyn.
- b) Rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- c) Przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
- d) Terenie albo kwartale - należy przez to rozumieć obszary o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami.
- e) Działce, działce budowlanej - należy przez to rozumieć wydzieloną geodezyjnie część terenu zabudowaną lub przewidzianą do zabudowy.
- f) Wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar pionowy (w metrach) mierzony od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych i technicznych, do górnej najwyższej krawędzi dachu.
- g) Maksymalnej liczbie kondygnacji - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków; przy czym 0,5 kondygnacji należy rozumieć, jako użytkowe poddasze pod dachem spadzistym lub suterенę wyniesioną o 0,6-1,2 m ponad poziom terenu.
- h) Usługach, obiektach i urządzeniach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, obiekty i urządzenia, których funkcjonowanie nie jest uciążliwe dla środowiska i otoczenia w zakresie: hałasu, zanieczyszczenia powietrza, wód lub powierzchni ziemi, drgań, promieniowania lub nadmiernego ruchu ciężarowego, jak również usługi, obiekty i urządzenia, których uciążliwość mieści się w granicach lokalizacji, bez konieczności tworzenia stref ograniczonego użytkowania.
- i) Strefach potencjalnej uciążliwości - należy przez to rozumieć zasięg terenów, których zagospodarowanie powinno uwzględniać możliwość występowania uciążliwości związanych z hałasem, drganiami lub zanieczyszczeniem powietrza.
- j) Liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć obowiązujące linie, wyznaczone na rysunku planu, wydzielające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania, w tym linie wyznaczające: tereny budowlane, tereny zieleni, ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi, tereny infrastruktury technicznej.
- k) Terenach przeznaczonych na cele publiczne - należy przez to rozumieć ulice i place (jezdnie komunikacji kołowej, przestrzenie komunikacji pieszej, ścieżki rowerowe); tereny zieleni ulicznej i zieleni o charakterze publicznym, parkowym; tereny lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
- l) Przestrzeniach publicznych - należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych dla wszystkich użytkowników.
- m) Obowiązujących liniach zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie usytuowania zewnętrznej, najbliższej w stosunku do ulicy ściany budynku, bez uwzględniania werand, ganków, balkonów i loggii wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1 m, przy czym:
obowiązujące linie zabudowy nieciągłej należy traktować jako usytuowanie zabudowy z zachowaniem odstępów pomiędzy poszczególnymi budynkami (minimalne odległości pomiędzy budynkami muszą zachowywać wymagania zawarte w obowiązujących przepisach).
- n) Nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć, wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od ulicy i innych obiektów przy czym werandy, ganki, balkony i loggie mogą wystawać poza obrys budynku nie więcej niż 1 m.
- o) Zaleceniach - należy przez to rozumieć zapisy planu mające charakter postulatu do rozważenia przy projektowaniu.
- p) Drodze (ulicy) - należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony liniami rozgraniczającymi przeznaczony na pas drogowy komunikacji kołowej, pieszej lub rowerowej, miejsca postoju pojazdów, urządzenia infrastruktury technicznej i zieleni publiczną.

- q) Drodze wewnętrznej - należy przez to rozumieć wydzielony pas terenu, który na zasadach określonych w przepisach szczególnych, pełni funkcję drogi wewnętrznej dla działek do niego przylegających.
- 2) Inne pojęcia wymienione w planie, nie ujęte w pkt.1, należy rozumieć zgodnie z treścią Prawa Budowlanego lub innych przepisów szczególnych; dotyczy to między innymi obiektów małej architektury, ogrodzeń, wymiarów oraz powierzchni.
- 3) W ustaleniach komunikacyjnych zastosowano pojęcia mając swoje określenie w przepisach szczególnych w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

2.2 PRZEZNACZENIE TERENU.

- § 6. 1) Plan określa przeznaczenie terenów na poszczególne cele poprzez zdefiniowanie ich funkcji, odnosząc odpowiednie ustalenia w tym zakresie do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zwanych dalej terenami, kwartałami i działkami.
- 2) Plan wyznacza:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - określane dalej jako tereny MN;
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej - określane dalej jako tereny MNr;
 - c) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługi- określane dalej jako tereny MN/U;
 - d) tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - określane dalej jako tereny U/MN.
 - e) teren usług - określane dalej jako tereny U;
 - f) tereny naturalnej zieleni dolin rzecznych- określane dalej jako tereny ZN;
 - g) tereny wewnętrznej obsługi komunikacyjnej kwartałów - określane dalej jako tereny KDw.
 - h) tereny placów - określane dalej jako tereny Kp.
 - i) tereny ulic - określane dalej jako tereny KD.
 - j) tereny komunikacji pieszej - określane dalej jako tereny Kpj.
- 3) Plan określa przeznaczenie poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym plan dopuszcza zachowanie istniejącego zagospodarowania terenu i funkcjonowanie istniejących gospodarstw rolnych.

§ 7. Plan określa przeznaczenie **terenów mieszkaniowych jednorodzinnych (MN)**:

- 1) Na terenach MN plan ustala zachowanie i rozwój funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zakresu: domów jednorodzinnych wolno stojących oraz bliźniaczych (przy czym na jednej działce można zrealizować tylko jeden segment budynku bliźniaczego) jako funkcji podstawowej.
- 2) Na terenach MN plan dopuszcza zachowanie i rozwój funkcji usługowych z zakresu:
- handlu (za wyjątkiem stacji paliw), biur, administracji, rzemiosła, obsługi finansowej,
 - kultury, turystyki, gastronomii, zdrowia, oświaty,
- jako funkcji uzupełniających w stosunku do funkcji podstawowej, w formie lokali usługowych wydzielonych w budynkach mieszkaniowych, np. w parterach budynków; przy czym powierzchnia użytkowa lokali usługowych nie może przekraczać 25 % powierzchni użytkowej budynku.
- 3) Na terenach MN plan zakazuje lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, domów jednorodzinnych szeregowych, domów jednorodzinnych atrialnych, wolno stojących budynków usługowych, funkcji usługowych innych niż określone w pkt. 2, usług uciążliwych oraz obiektów i urządzeń uciążliwych, których uciążliwość wykracza poza granice lokalizacji.
- 4) Dla terenów MN plan zakazuje lokalizowania hurtowni oraz obiektów magazynowych, składowych, drobnej produkcji.
- 5) Plan dopuszcza lokalizowanie budynków garażowych i gospodarczych wolno stojących o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m², przy czym plan dopuszcza lokalizowanie na działce tylko jednego budynku wolno stojącego (gospodarczego lub garażowego) poza budynkiem mieszkalnym.
- 6) Plan zaleca realizację garażu jako dobudowanego lub wbudowanego w budynek mieszkalny.
- 7) Plan ustala maksymalną wysokość budynków garażowych i gospodarczych na 4,5 m.
- 8) Dla terenów MN plan ustala dopuszczalne minimalne wielkości działek budowlanych - 900 m²:

- 9) Dla terenów MN plan ustala dopuszcza w uzasadnionych przypadkach obniżenie minimalnej wielkości działek budowlanych o 5%:
- 10) Dla terenów MN plan ustala minimalną długość najkrótszego boku działki budowlanej na 16 metrów:
- 11) Plan zakazuje lokalizacji zabudowy na działkach mniejszych niż określone w planie, z uwzględnieniem ustaleń pkt.12
- 12) Plan dopuszcza lokalizację zabudowy na działkach, które zostały wydzielone przed wejściem w życie Planu, o ile posiadały dotychczas status działek budowlanych.
- 13) Dla terenów MN Plan zakazuje wtórnego podziału istniejących działek, jeżeli w wyniku takiego podziału wielkości działek będą mniejsze niż określone w planie minimalne wielkości działek budowlanych.
- 14) Dla terenów MN plan zakazuje lokalizowania więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce oraz zakazuje adaptowania budynków gospodarczych, garażowych lub usługowych na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny.
- 15) Ustalenia zawarte w pkt. 14 nie dotyczą przypadków, gdy powierzchnia działki umożliwia jej reparcelację z zachowaniem normatywów określonych w ustaleniach szczegółowych dla tego terenu.
- 16) Dla terenów dotychczas użytkowanych rolniczo lub terenów niezagospodarowanych przeznaczonych w planie pod zabudowę plan dopuszcza inwestowanie na działce pod warunkiem uzyskania decyzji na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej.
- 17) Dla terenów dotychczas użytkowanych rolniczo lub terenów niezagospodarowanych przeznaczonych w planie pod zabudowę zaleca się scalenia istniejących działek i wtórny podział na działki budowlane na wniosek i koszt właścicieli.
- 18) W zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny MN do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową

§8. Plan określa przeznaczenie **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej (MNr):**

- 1) Na terenach MNr plan ustala zachowanie i rozwój funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zakresu: domów jednorodzinnych wolno stojących oraz bliźniaczych (przy czym na jednej działce można zrealizować tylko jeden segment budynku bliźniaczego), jako funkcji podstawowej.
- 2) Na terenach MNr plan dopuszcza zachowanie i rozwój funkcji usługowych z zakresu:
- handlu detalicznego (za wyjątkiem stacji paliw), biur, administracji, rzemiosła, obsługi finansowej, kultury, turystyki, gastronomii, zdrowia, oświaty,
- jako funkcji uzupełniających w stosunku do funkcji podstawowej, w formie lokali usługowych wydzielonych w budynkach mieszkaniowych, np. w parterach budynków; przy czym powierzchnia użytkowa lokali usługowych nie może przekraczać 25 % powierzchni użytkowej budynku.
- 3) Na terenach MNr plan zakazuje lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, domów jednorodzinnych szeregowych, domów jednorodzinnych atrialnych, wolno stojących budynków usługowych, funkcji usługowych innych niż określone w pkt. 2, usług uciążliwych oraz obiektów i urządzeń uciążliwych, których uciążliwość wykracza poza granice lokalizacji.
- 4) Dla terenów MNr plan zakazuje lokalizowania hurtowni oraz obiektów magazynowych, składowych, drobnej produkcji.
- 5) Plan dopuszcza lokalizowanie budynków garażowych i gospodarczych wolno stojących o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m², przy czym plan dopuszcza lokalizowanie na działce tylko jednego budynku wolno stojącego (gospodarczego lub garażowego) poza budynkiem mieszkalnym.
- 6) Plan zaleca realizację garażu jako dobudowanego lub wbudowanego w budynek mieszkalny.
- 7) Plan ustala maksymalną wysokość budynków garażowych i gospodarczych na 4,5 m.
- 8) Dla terenów MNr plan ustala dopuszczalne minimalne wielkości działek budowlanych - 1500 m²:
- 9) Dla terenów MNr plan ustala dopuszcza w uzasadnionych przypadkach obniżenie minimalnej wielkości działek budowlanych o 5%:
- 10) Dla terenów MNr plan ustala minimalną długość najkrótszego boku działki budowlanej na 25 metrów:
- 11) Plan zakazuje lokalizacji zabudowy na działkach mniejszych niż określone w planie, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 12
- 12) Plan dopuszcza lokalizację zabudowy na działkach, które zostały wydzielone przed wejściem w życie Planu, o ile posiadały dotychczas status działek budowlanych.
- 13) Dla terenów MNr plan zakazuje wtórnego podziału istniejących działek, jeżeli w wyniku takiego podziału ich wielkości będą mniejsze niż określone w planie minimalne wielkości działek budowlanych.

14) Dla terenów MNr plan zakazuje lokalizowania więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce oraz zakazuje adaptowania budynków gospodarczych, garażowych lub usługowych na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny.

15) Ustalenia zawarte w pkt. 14 nie dotyczą przypadków, gdy powierzchnia działki umożliwia jej reparcelację z zachowaniem normatywów określonych w ustaleniach szczegółowych dla tego terenu.

16) Dla terenów dotychczas użytkowanych rolniczo lub terenów niezagospodarowanych przeznaczonych w planie pod zabudowę plan dopuszcza inwestowanie na działce pod warunkiem uzyskania decyzji na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej.

17) Dla terenów MNr plan zaleca scalenia istniejących działek i wtórny podział na działki budowlane na wniosek i koszt właścicieli.

18) W zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny MNr do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową

§ 9. Plan określa przeznaczenie **terenów mieszkaniowych jednorodzinnych i usług** (MN/U):

1) Dla terenów MN/U plan ustala zachowanie i rozwój:

a) funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zakresu: domów jednorodzinnych wolno stojących oraz bliźniaczych (przy czym na jednej działce można zrealizować tylko jeden segment budynku bliźniaczego), jako funkcji podstawowej;

b) funkcji usługowych - zabudowy i obiektów z zakresu:

handlu (za wyjątkiem stacji paliw), biur, administracji, rzemiosła, obsługi finansowej,

kultury, rozrywki, turystyki, sportu, rekreacji, gastronomii, zdrowia, nauki, opieki społecznej i socjalnej, infrastruktury technicznej,

jako funkcji podstawowej.

2) Na terenach MN/U plan zakazuje lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, domów jednorodzinnych szeregowych, domów jednorodzinnych atrialnych, funkcji usługowych innych niż określone w pkt. 1, usług uciążliwych oraz obiektów i urządzeń uciążliwych, których uciążliwość wykracza poza granice lokalizacji.

3) Dla terenów MN/U plan zakazuje lokalizowania hurtowni oraz obiektów magazynowych, składowych, produkcji.

4) Dla terenów MN/U plan ustala dopuszczalne minimalne wielkości działek budowlanych - 900 m²:

5) Dla terenów MN/U plan ustala dopuszcza w uzasadnionych przypadkach obniżenie minimalnej wielkości działek budowlanych o 5%:

6) Dla terenów MN/U plan ustala minimalną długość najkrótszego boku działki budowlanej na 16 metrów:

7) Plan zakazuje lokalizacji zabudowy na działkach mniejszych niż określone w planie, z uwzględnieniem ustaleń pkt.8

8) Plan dopuszcza lokalizację zabudowy na działkach, które zostały wydzielone przed wejściem w życie Planu, o ile posiadały dotychczas status działek budowlanych.

9) Dla terenów MN/U plan zakazuje wtórnego podziału istniejących działek, jeżeli w wyniku takiego podziału wielkości działek będą mniejsze niż określone w planie minimalne wielkości działek budowlanych.

10) Dla terenów MN/U plan zakazuje lokalizowania więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce oraz zakazuje adaptowania budynków gospodarczych, garażowych lub usługowych na cele mieszkalne jeżeli na działce już istnieje budynek mieszkalny.

11) Ustalenia zawarte w pkt. 10 nie dotyczą przypadków, gdy powierzchnia działki umożliwia jej reparcelację z zachowaniem normatywów określonych w ustaleniach szczegółowych dla tego terenu.

12) Dla terenów MN/U plan dopuszcza realizację budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej za zgodą właściciela sąsiedniej posesji

13) Dla terenów MN/U plan ustala maksymalną długość elewacji budynku na 30 m.

14) Dla terenów MN/U plan ustala maksymalną powierzchnię zabudowy poszczególnych budynków na 600 m².

15) Dla terenów dotychczas użytkowanych rolniczo lub terenów niezagospodarowanych przeznaczonych w planie pod zabudowę plan dopuszcza inwestowanie na działce pod warunkiem uzyskania decyzji na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej.

16) Dla terenów dotychczas użytkowanych rolniczo lub terenów niezagospodarowanych przeznaczonych w planie pod zabudowę zaleca się scalenia istniejących działek i wtórny podział na działki budowlane na wniosek i koszt właścicieli.

17) W zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny MN/U do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową § 10.

Plan określa przeznaczenie **terenów usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (U/MN)**:

1) Na terenach U/MN plan ustala zachowanie i rozwój funkcji usługowych z zakresu:

handlu, biur, administracji, rzemiosła, obsługi finansowej,

kultury, rozrywki, turystyki, gastronomii, nauki, opieki społecznej i socjalnej, infrastruktury technicznej, jako

funkcji podstawowej.

2) Na terenach U/MN plan dopuszcza zachowanie i rozwój funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zakresu: domów jednorodzinnych wolno stojących jednomieszkaniowych i dwumieszkaniowych oraz domów bliźniaczych, jako funkcji uzupełniających w stosunku do funkcji podstawowej.

3) Na terenach U/MN plan zakazuje lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, domów jednorodzinnych szeregowych, domów jednorodzinnych atrialnych, funkcji usługowych innych niż określone w pkt. 1 (w szczególności nowych chronionych obiektów służby zdrowia i oświaty), usług uciążliwych oraz obiektów i urządzeń uciążliwych, których uciążliwość wykracza poza granice lokalizacji.

4) Dla terenów U/MN plan ustala dopuszczalne minimalne wielkości działek budowlanych - 900 m²:

5) Dla terenów U/MN plan ustala dopuszcza w uzasadnionych przypadkach obniżenie minimalnej wielkości działek budowlanych o 5%:

6) Dla terenów U/MN plan ustala minimalną długość najkrótszego boku działki budowlanej na 16 metrów:

7) Plan zakazuje zabudowy na działkach mniejszych niż określone w planie.

8) Plan dopuszcza lokalizację zabudowy na działkach, które zostały wydzielone przed wejściem w życie Planu, o ile posiadały dotychczas status działek budowlanych.

9) Dla terenów U/MN plan zakazuje wtórnego podziału istniejących działek, jeżeli w wyniku takiego podziału wielkości działek będą mniejsze niż określone w planie minimalne wielkości działek budowlanych.

10) Dla terenów U/MN plan zakazuje lokalizowania więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce oraz zakazuje adaptowania budynków gospodarczych, garażowych lub usługowych na cele mieszkalne.

11) Ustalenia zawarte w pkt. 10 nie dotyczą przypadków, gdy powierzchnia działki umożliwia jej reparcelację z zachowaniem normatywów określonych w ustaleniach szczegółowych dla tego terenu.

12) Dla terenów U/MN plan dopuszcza realizację budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej za zgodą właściciela sąsiedniej posesji

13) Dla terenów dotychczas użytkowanych rolniczo lub terenów niezagospodarowanych przeznaczonych w planie pod zabudowę plan dopuszcza inwestowanie na działce pod warunkiem uzyskania decyzji na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej.

14) Dla terenów dotychczas użytkowanych rolniczo lub terenów niezagospodarowanych przeznaczonych w planie pod zabudowę zaleca się scalenia istniejących działek i wtórny podział na działki budowlane na wniosek i koszt właścicieli.

§ 11. Plan określa przeznaczenie **terenów usług (U)**:

1) Na terenach U plan ustala zachowanie i rozwój funkcji usługowych - zabudowy i obiektów z zakresu:

handlu, biur, administracji, rzemiosła, obsługi finansowej, turystyki, gastronomii, oraz usług specjalnych

(np. straż pożarna) jako funkcji podstawowej.

2) Na terenach U plan dopuszcza zachowanie i rozwój funkcji usługowych - zabudowy i obiektów z zakresu:

kultury, rozrywki, zdrowia, nauki, opieki społecznej i socjalnej, infrastruktury technicznej, jako funkcji

uzupełniających w stosunku do funkcji podstawowej.

3) Na terenach U plan dopuszcza zachowanie i adaptację istniejących domów jednorodzinnych.

4) Dla terenów U plan zakazuje lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej (za wyjątkiem mieszkań służbowych), budynków i obiektów usługowych innych niż określone w pkt. 1 i 2 usług uciążliwych oraz obiektów i urządzeń uciążliwych, których uciążliwość wykracza poza granice lokalizacji.

5) Dla terenów U plan dopuszcza lokalizowanie hurtowni oraz obiektów magazynowych, składowych, drobnej produkcji chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; obiekty te nie mogą być lokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie usług chronionych z zakresu oświaty i zdrowia.

§12. Plan określa przeznaczenie **terenów naturalnej zieleni dolin rzecznych (ZN)**:

- 1) Dla terenów ZN plan ustala zachowanie i rozwój funkcji naturalnej zieleni dolin rzecznych, ochronę i uzupełnianie istniejącego drzewostanu i roślinności niskiej oraz fauny jako funkcji podstawowej.
- 2) Dla terenów ZN plan dopuszcza rozwój funkcji usługowych (niekubaturowych) z zakresu rekreacji, turystyki, sportu i wypoczynku, nie kolidujących z funkcją podstawową terenu oraz istniejącą zielenią i ukształtowaniem terenu.
- 3) Dla terenów ZN plan zaleca realizację zbiorników retencyjnych (stawów, rowów, oczek wodnych, itp.)
- 4) Dla terenów ZN plan zakazuje lokalizowania zabudowy, rozwój funkcji innych niż określone w pkt.1 i 2 oraz obiektów i urządzeń uciążliwych.

§ 13. Plan określa przeznaczenie **terenów wewnętrznej obsługi komunikacyjnej kwartałów (KDw)**:

- 1) Na terenach KDw plan ustala zachowanie i rozwój funkcji dojazdów lub dojazdów obsługujących zabudowę wewnątrz kwartałów.
- 2) Na terenach KDw plan ustala: urządzenie dojazdów i dojeżdż do działek i budynków, zachowanie rezerwy terenu dla potrzeb realizacji sieci rozbiorczych uzbrojenia podziemnego i przyłączy do budynków.
- 3) Na terenach KDw plan dopuszcza: urządzenie terenu m.in. poprzez: wprowadzenie elementów małej architektury, wyznaczenie miejsc parkingowych (wyłącznie na odcinkach ulic o szerokości min. 1 Om), zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni.
- 4) Dla terenów KDw plan zakazuje lokalizowania zabudowy, za wyjątkiem elementów małej architektury.
- 5) Dla terenów KDw - dróg wewnętrznych plan zaleca szerokość nie mniejszą niż 8m.

§ 14. Plan określa przeznaczenie terenów **placów (Kp) i terenów ulic (KD)**:

- 1) Dla terenów Kp i KD plan ustala zachowanie i rozwój funkcji komunikacji kołowej, komunikacji zbiorowej (autobusowej) oraz komunikacji pieszej i rowerowej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi i szczegółowymi.
- 2) Dla terenów Kp i KD plan dopuszcza: lokalizację miejsc parkingowych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, lokalizację, remonty i modernizacje sieci uzbrojenia inżynierskiego oraz urządzeń komunikacyjnych, lokalizację elementów małej architektury, takich jak: latarnie, słupki, ławki, budki telefoniczne, kosze na śmiecie, słupki, pachołki, pojemniki z zielenią itp.
- 3) Dla terenów Kp i KD plan ustala zachowanie i uzupełnienie istniejących szpalerów drzew i zieleni przyulicznej, nie kolidującej z urządzeniami komunikacyjnymi.
- 4) Dla terenów Kp i KD plan zakazuje lokalizowania zabudowy, za wyjątkiem elementów małej architektury.

§ 15. Plan określa przeznaczenie terenów **komunikacji pieszej (Kpj)**:

- 1) Dla terenów Kpj plan ustala zachowanie i rozwój funkcji komunikacji pieszej i rowerowej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi i szczegółowymi.
- 2) Dla terenów Kpj plan dopuszcza lokalizację, remonty i modernizacje sieci uzbrojenia inżynierskiego.
- 3) Dla terenów Kpj plan ustala zachowanie i uzupełnienie istniejących szpalerów drzew i zieleni przyulicznej, nie kolidującej z urządzeniami komunikacyjnymi.
- 4) Dla terenów Kpj plan zakazuje lokalizowania zabudowy, za wyjątkiem elementów małej architektury.

§ 16. Plan wprowadza funkcjonalny podział obszaru objętego planem na jednostki oznaczone na rysunku planu symbolami: A, B, C, D, E oraz określa położenie poszczególnych terenów w odniesieniu do jednostek.

2.3 INNE USTALENIA.

§ 17. Plan wyznacza zasięg terenów przeznaczonych na cele publiczne:

1) Tereny dróg:

- Zbiorczych (1 .KDZ Trakt Grocholiński);
- Lokalnych: 2.KDL ul.Pruszkowska, 3.KDL ul.Waryńskiego (odcinek północny), 4.KDL ul.Populama, 5.KDL ul.Sienkiewicza;
Dojazdowych: 6.KDD ul.Partyzantów (odcinek północny), 7.KDD ul.Sikorskiego, 8.KDD ul.Moniuszki, 9.KDD ul.Dolna, 10.KDD ul.Jesienna, 11.KDD ul.Błotna, 12.KDD, 13.KDD ul.Partyzantów (odcinek południowy), 14.KDD, 15.KDD ul.Robotnicza, 16.KDD, 17.KDD, 18.KDD, 22.KDD, 23.KDD, 24.KDD ul.Waryńskiego (odcinek południowy), 25.KDD ul.Stawowa, 26.KDD ul.Łączna,

Ciągów pieszo-jezdnich: 1 .Kpj, 2.Kpj, 3.Kpj, 4.Kpj;

2) Teren placu - 1.Kp

§ 18. Plan określa zasady lokalizowania budynków na działkach

1) Plan ustala lokalizację lub rozbudowę budynku na działce zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy obowiązującej lub nieprzekraczalnej.

2) Dla działek, na których plan nie wyznacza linii zabudowy budynki należy lokalizować oraz rozbudowywać zgodnie z obowiązującymi przepisami (obecnie Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz Ustawa o drogach publicznych),, przy czym odległość linii zabudowy od terenów placów (Kp) i terenów ulic (KD) oraz terenów wewnętrznej obsługi komunikacyjnej kwartałów (KDw) powinna wynosić nie mniej niż 5 m.

§ 19. Plan określa zasady lokalizowania ogrodzeń:

1) Wyklucza lokalizację ogrodzeń na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszych, ustalenie nie dotyczy elementów małej architektury takich jak pachołki, słupki, pojemniki z zielenią;

2) Ustala realizację ogrodzeń wydzielających działki inwestycyjne, przy czym ogrodzenia od strony ulic i ciągów pieszych powinny spełniać następujące warunki:

- a) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8m od poziomu powierzchni terenu;
- b) ogrodzenie należy lokalizować w linii rozgraniczającej ulicy, działki, przy dopuszczalnym wycofaniu ogrodzenia w głąb działki nie więcej niż 2m oraz w odległości nie mniejszej niż 0,5m od gazociągu średniego ciśnienia, w przypadku gazociągów wysokiego ciśnienia uzgadniać z właścicielem gazociągu;
- c) ogrodzenie powinno być ażurowe co najmniej powyżej 0,6m od poziomu terenu;
- d) należy dokonać narożnego ścięcia ogrodzenia w celu zapewnienia wolnego od przeszkód pola widoczności, zgodnie z obowiązującymi przepisami (obecnie Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie)

3) Wyklucza ogrodzenie terenów zieleni naturalnej.

§ 20. Reklamy i inne znaki informacyjno-plastyczne należy umiejscawiać zgodnie z zasadami określonymi w obowiązujących przepisach gminnych.

§ 21. Zakazuje się podnoszenia poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na teren działek sąsiednich.

§22. Plan wyznacza zasięg terenów zmeliorowanych

1) Dla rowów melioracyjnych (Kanał Opaczewski) plan ustala obowiązek uzgadniania projektowanej inwestycji z instytucją odpowiedzialną za eksploatację urządzeń melioracyjnych (obecnie Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych).

2) Dla rowów melioracyjnych plan ustala obowiązek lokalizacji zabudowy w odległości minimum 3m od górnej skarpy rowu. uzgadniania projektowanej inwestycji z instytucją odpowiedzialną za eksploatację urządzeń melioracyjnych (obecnie Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych).

Rozdział 3. Ustalenia ogólne w zakresie ochrony KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I DÓBR KULTURY.

3.1 STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE OBJĘTE LUB WSKAZANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ PRAWNĄ.

§ 23. 1) Plan ustala ochronę stanowisk archeologicznych objętych ochroną konserwatora zabytków:

- a) stanowisko nr 58-65/12 - ślady osadnictwa starożytnego (1700-1450 p.chr.) i średniowiecznego (od XIV w.);
- 2) Dla stanowisk archeologicznych wyszczególnionych w pkt.1:
 - a) Plan ustala obowiązek uzgadniania przez organa samorządowe z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu) - wszelkich działań związanych ze zmianą dotychczasowego sposobu użytkowania terenu i planowanych inwestycji, a w szczególności inwestycji kubaturowych, drogowych, związanych z uzbrojeniem terenu, eksploatacją kruszyw i innymi związanymi z prowadzeniem prac ziemnych, naruszających strukturę gruntu głębiej niż 30 cm. poniżej istniejącego gruntu.
 - b) Na obszarach stanowisk archeologicznych niezabudowanych, użytkowanych rolniczo na dzień uchwalenia planu warunkiem zmiany użytkowania terenu jest przeprowadzenie archeologicznych badań wykopaliskowych, wyprzedzających planowane zagospodarowanie terenu.
 - c) W uzgodnieniach z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków należy powoływać się na numer stanowiska archeologicznego, zgodnie z rysunkiem planu.

ROZDZIAŁ 4. USTALENIA OGÓLNE W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA.

4.1 KSZTAŁTOWANIE ZIELENI.

§ 24. 1) Plan wyznacza zasięg terenów naturalnej zieleni dolin rzecznych (ZN) na obszarze objętym planem.

2) Plan ustala ochronę terenów zieleni naturalnej (ZN), a w szczególności nakazuje zachowanie i uzupełnianie istniejącej zieleni wartościowej (drzewostanu, roślinności zaroślowej i nadwodnej) oraz zachowanie i uzupełnienie istniejących powiązań ekologicznych.

§25. Plan zaleca zachowanie oraz rozwój zieleni ogrodowej i przydomowej na terenie działek zabudowy mieszkaniowej.

§26. Plan ustala procent powierzchni biologicznie czynnej dla terenów zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 27. 1) Plan ustala realizację szpalerów drzew na terenie porządkowanych, urządzanych i projektowanych ulic i placów, zgodnie z rysunkiem planu.

2) Plan ustala zachowanie i uzupełnienie szpalerów drzew na terenie istniejących ulic.

3) Plan wprowadza nakaz zachowania istniejącej wartościowej zieleni w wyznaczonych obszarach, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

4.2 ZAKRES OCHRONY ELEMENTÓW ŚRODOWISKA.

§ 28. 1) Plan wyznacza zasięg Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2) Plan ustala ochronę terenów wchodzących w skład Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (obecnie rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego: nr 117 z dnia 18 sierpnia 2000r. oraz nr 218 z dnia 6 lipca 2000 r.).

§ 29. 1) Plan ustala ochronę i zakaz zanieczyszczania wód powierzchniowych: rzek, kanałów, rowów, stawów, zalewów itp. oraz towarzyszącej roślinności.

2) Plan dopuszcza rekreacyjne wykorzystanie wód powierzchniowych.

4.3 ZAKRES OCHRONY PRZED POTENCJALNYMI UCIAŹLIWOŚCIAMI.

§30. Plan ustala zasady ochrony przed uciążliwościami komunikacyjnymi dróg:

1) Plan wyznacza zasięg stref potencjalnych uciążliwości:

- a) Dróg komunikacji kołowej - projektowanej Trasy Salomea-Wolica w odległości do 100 m od linii rozgraniczającej drogi;
- 2) Dla zabudowy projektowanej w zasięgu strefy potencjalnej uciążliwości plan ustala obowiązek podania inwestorowi informacji o istniejącej lub przewidzianej do modernizacji trasie komunikacyjnej.
- 3) Plan zaleca wprowadzanie zieleni izolacyjnej na terenie działek lub wprowadzanie funkcji usługowych od strony drogi.

ROZDZIAŁ 5. USTALENIA OGÓLNE W ZAKRESIE KOMUNIKACJI.

5.1 Komunikacja kołowa.

§31. Plan wyznacza linie rozgraniczające terenów przewidzianych pod komunikację (kołową i pieszą) oraz określa klasyfikację funkcjonalną układu drogowego, przebieg ulic i zasady obsługi komunikacyjnej działek, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 32. 1) Plan ustala układ komunikacji kołowej obsługującej teren objęty opracowaniem.

2) W skład układu komunikacji kołowej wchodzi ulice: zbiorcze, lokalne i dojazdowe oraz place, wyszczególnione w ustaleniach szczegółowych planu dla terenów dróg i placów (Rozdział 12).

5.2 Komunikacja piesza i rowerowa.

§ 33. 1) Plan ustala podstawowy układ komunikacji pieszej, obejmujący:

- chodniki wydzielone w liniach rozgraniczających wszystkich ulic i placów w obszarze objętym planem;
 - ciągi piesze, wyszczególnione w ustaleniach szczegółowych planu dla terenów dróg i placów (Rozdział 12);
 - przestrzenie piesze wydzielone na terenie placów;
 - aleje, ciągi piesze i przestrzenie piesze realizowane na terenach zieleni publicznej.
- 2) Plan wyklucza lokalizowanie zabudowy stałej o funkcjach usług i handlu oraz obiektów i zabudowy tymczasowej na chodnikach i skwerach położonych w liniach rozgraniczających ulic i placów.

§34. W zakresie komunikacji rowerowej plan ustala:

- 1) Obowiązek wprowadzania wydzielonych ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic określonych w ustaleniach szczegółowych planu dla terenów dróg i placów (Rozdział 12);
- 2) Dopuszczenie ruchu rowerowego w ramach jezdni lub wydzielonych ścieżek rowerowych dla pozostałych ulic nie wyszczególnionych w pkt. 1.
- 3) Możliwość wydzielenia ścieżek rowerowych na terenach zieleni publicznej.

5.3 Komunikacja zbiorowa.

§35. W zakresie komunikacji masowej plan ustala zasady obsługi terenu objętego planem przez komunikację autobusową.

§36. W zakresie komunikacji autobusowej:

- 1) Plan ustala zagospodarowanie, modernizację lub rozbudowę ulicy Trakt Grocholiccki, w sposób umożliwiający prowadzenie komunikacji autobusowej

5.4 PARKINGI I WSKAŹNIKI PARKINGOWE.

§37. Plan ustala realizację miejsc parkingowych na terenie lokalizacji inwestycji w ilości wynikającej z następujących wskaźników parkingowych:

- 1) dla funkcji usługowej - 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynków oraz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 wolno stojący budynek usługowy;
- 2) dla hoteli, moteli, pensjonatów - 30 miejsc parkingowych na 100 łózek;
- 3) dla funkcji mieszkaniowych jednorodzinnych
 - 1 miejsce parkingowe (zalecana realizacja 2-go miejsca parkingowego) na 1 mieszkanie dla domów istniejących.
 - 2 miejsca parkingowe na 1 dom projektowany.

ROZDZIAŁ 6. USTALENIA OGÓLNE W ZAKRESIE UZBROJENIA TERENU.

6.1 LOKALIZACJA SIECI UZBROJENIA.

§38. W zakresie urządzeń inżynierskich w obszarze objętym opracowaniem:

- 1) Plan ustala utrzymanie rezerwy terenu w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszych dla istniejących i realizowanych sieci uzbrojenia podziemnego i napowietrznego.
- 2) Plan dopuszcza lokalizowanie urządzeń inżynierskich poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających ulic, na terenach działek położonych przy ulicach wewnętrznych, pod warunkiem uzgodnienia z właściwym podmiotem eksploatującym.
- 3) Plan dopuszcza prowadzenie sieci uzbrojenia przez tereny zieleni, pod warunkiem minimalizacji prac ziemnych związanych z naruszeniem istniejącej roślinności.
- 4) Plan zaleca zachowanie istniejących sieci uzbrojenia, dopuszcza ich remont, modernizację oraz przełożenie (w uzasadnionych przypadkach).

6.2 SIECI WODOCIĄGOWE

§39. Plan określa zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Plan ustala zaopatrzenie w wodę obszaru objętego planem z istniejącego wodociągu „Raszyn”.
- 2) Plan dopuszcza połączenie eksploatacyjne obszaru objętego planem z istniejącym wodociągiem „Puchały”.
- 3) Plan dopuszcza połączenie eksploatacyjne obszaru objętego planem z istniejącym wodociągiem WUC „Warszawa” przy czym przewody wodociągowe mogą być poprowadzone wyłącznie bezpośrednio z terenu M.St. Warszawa.

§ 40. 1) Plan ustala zachowanie i eksploatację istniejących sieci wodociągowych wodociągu „Raszyn”.

- 2) Plan ustala rozbudowę sieci wodociągu „Raszyn” dla potrzeb obsługi istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.
- 3) Plan dopuszcza zachowanie indywidualnych ujęć wody dla potrzeb produkcji rolnej.

6.3 SIECI KANALIZACYJNE

§41. Plan określa zasady odprowadzania ścieków i wód opadowych:

- 1) Plan ustala odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenu objętego planem do projektowanej sieci kanalizacyjnej podłączonej poprzez kolektory projektowane urządzenia zbiornikowo-tłoczne z siecią kanałów w Raszynie i z rozbudowywaną oczyszczalnią ścieków „Falenty”.
- 2) Plan ustala zasadę ograniczonego odwodnienia powierzchniowego podstawowego układu komunikacyjnego, z odprowadzeniem mechanicznie podczyszczonych wód deszczowych do rzeki Raszynki.
- 3) Plan zaleca realizację zbiorników retencyjnych (stawów, rowów, oczek wodnych, itp.) w szczególności na terenach Zieleni Naturalnej, a także na terenach zorganizowanej zabudowy mieszkaniowej

- 4) Plan zaleca na terenach dróg realizację krytych rowów odwadniających oraz urządzeń do podczyszczania wód deszczowych
- § 42. 1) Plan ustala realizację sieci kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających ulic.
- 2) Plan ustala zasadę budowy kanalizacji sanitarnej w układzie grawitacyjno pompowym maksymalnie wypłyconej dla ochrony istniejących stosunków gruntowo-wodnych.
- 3) Plan nie wyznacza lokalizacji pompowni ścieków na wydzielonych działkach.
- 4) Plan zakazuje odprowadzania ścieków powstających w obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu.
- 5) Plan zakazuje stosowania indywidualnych zbiorników (szamb), za wyjątkiem przypadków określonych w pkt.6 .
- 6) Dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej plan dopuszcza odprowadzenie ścieków do indywidualnych zbiorników szczelnych (szamb), do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej sanitarnej, z obowiązkiem przyłączenia po doprowadzeniu kanalizacji. Tymczasowe szamba (do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej) należy lokalizować zgodnie z warunkami zawartymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Do zbiorników na nieczystości ciekłe należy zapewnić możliwość dojazdu samochodów asenizacyjnych.
- 7) Plan zakazuje stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach mniejszych niż 2000 m².

6.4 OGRZEWANIE

§43. Plan określa zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) Plan ustala zaopatrzenie w ciepło w oparciu o źródła lokalne, przy czym rozwiązania lokalne stosuje się do pojedynczych obiektów, grupy budynków lub osiedli.
- 2) Plan dopuszcza wykorzystanie do celów grzewczych gazu, paliw płynnych (olej lekki) i energii elektrycznej.
- 3) Ze względu na ograniczenie zanieczyszczenia powietrza plan wyklucza stosowanie nowych lokalnych kotłowni i pieców grzewczych opalanych paliwem stałym.

6.5 SIECI GAZOWE

§44. Plan określa zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) Plan ustala zasadę gazyfikacji obszaru objętego planem gazem średnioprężnym z istniejących stacji redukcyjno - pomiarowych I stopnia „Sękocin” i „Reguły”.
- 2) Plan ustala zaopatrzenie w gaz przewodowy dla odbiorców komunalnych na cele bytowo-gospodarcze oraz na cele grzewcze.

§45. 1) Plan ustala zachowanie istniejących rozdzielczych sieci gazowych.

2) Plan ustala rezerwy terenu dla realizacji sieci gazowych i przyłączy na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi (obecnie art.7 ust.4 Ustawy „Prawa Energetycznego” z dnia 10 kwietnia 1997 (Dz.U. nr 54 poz.348)).

3) Gazyfikacja nowej zabudowy jest możliwa o ile spełnione będą warunki techniczno-ekonomiczne i zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą gazu, a klientem

§46. Plan określa szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji realizowanych w sąsiedztwie sieci gazowych:

- 1) Plan ustala lokalizację parkanów i ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 0,5m od gazociągu średniego ciśnienia..
- 2) W linii parkanów należy umiejscawiać szafki gazowe otwierane na zewnątrz od strony ulicy.
- 3) Wokół gazociągów należy przyjmować strefy ochronne zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi (obecnie Rozporządzeniem MPiH (Dz.U. Nr 139 z grudnia 1995) dla gazociągów zbudowanych przed 11 grudnia 2000 r. i Rozporządzeniem Ministra Gospodarki (Dz.U. Nr 97 z września 2001) dla gazociągów zbudowanych po 11 grudnia 2000 r).

6.6 SIECI ELEKTROENERGETYCZNE

§47. Plan określa zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Plan ustala zasilanie terenu objętego planem z napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15kV wyprowadzonej z istniejących stacji 110/15 kV: RPZ „Sękocin” i RPZ „Wypędy” oraz projektowanych RPZ „Wypędy” i RPZ „Opacz”.
- 2) Plan ustala podniesienie standardu obsługi ludności i zwiększeniem niezawodności zasilania, poprzez modernizację i rozbudowę urządzeń średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nn) oraz lokalizację nowych stacji transformatorowych przy realizacji nowych inwestycji zgodnie z przepisami szczegółowymi.
- 3) Plan ustala możliwość wykonanie zasilania w energię elektryczną zarówno liniami napowietrznymi jak i kablowymi
- 4) W rejonach obsługiwanych przez linie napowietrzne SN należy lokalizować stacje transformatorowe słupowe, natomiast stacje wewnętrzne, tylko w przypadku dużych mocy i braku napowietrznych linii SN.

§ 48. 1) Plan ustala zachowanie istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych.

2) Plan ustala rezerwy terenu dla realizacji sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi (obecnie art.7 ust.4 Ustawy „Prawa Energetycznego” z dnia 10 kwietnia 1997 (Dz.U. nr 54 poz.348)).

3) Plan zaleca lokalizację projektowanych stacji transformatorowych w liniach rozgraniczających ulic.

6.7 SIECI TELEKOMUNIKACYJNE

§49. Plan określa zasady obsługi telekomunikacyjnej:

1) Plan ustala obsługę telekomunikacyjną obszaru objętego planem przez centralę automatyczną CA "Raszyn" TP S.A. lub innych operatorów telefonii przewodowej oraz przez radiowe sieci telekomunikacyjne.

2) Plan zaleca docelową realizację kablowych sieci telekomunikacyjnych i przebudowę istniejących sieci napowietrznych na kablowe.

6.8 USUWANIE ODPADÓW

§ 50. 1) W zakresie gospodarki odpadami stałymi plan ustala powszechną obsługę w zakresie wywożenia odpadów realizowaną przez wyspecjalizowane firmy.

2) Plan zaleca docelową segregację odpadów na terenie każdej działki.

3) Zasady utrzymania porządku i czystości oraz program gospodarki odpadami na terenie gminy Raszyn regulują obowiązujące przepisy gminne

DZIAŁ II.**ROZDZIAŁ 7. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI NOWE GROCHOLICE (POMIĘDZY UL. POPULARNĄ, UL. WARYŃSKIEGO, UL. TRAKT GROCHOLICKI I GRANICĄ WSI MICHAŁOWICE) - OBSZAR A.****7.1 USTALENIA DLA KWARTAŁU A1.**

§ 51. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów w kwartale A1:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1.	A1.1 U/MN	tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z par. 10.	<p>Minimalna wielkość działki - 900 m . podział terenu na działki inwestycyjne, zgodnie z par. 10;</p> <p>GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy - 1 i m ; Maksymalna liczba kondygnacji -2,5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce -50%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 30%;</p> <p>INNE USTALENIA: Tereny w zasięgu stref potencjalnych uciążliwości związanych z projektowaną trasą Salomea-Wolica, zgodnie z par.30; obowiązek przebudowy kolizyjnego odcinka gazociągu rozdzielczego na koszt właścicieli;</p>
2.	A1.2 U	tereny usług, zgodnie z par. 11.	<p>GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy - 15 m; Maksymalna liczba kondygnacji - 3; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 50%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce-20%;</p> <p>INNE USTALENIA: Tereny w zasięgu stref potencjalnych uciążliwości związanych z projektowaną trasą Salomea-Wolica, zgodnie z par.30; Tereny w zasięgu stanowiska archeologicznego nr 58-65/12, zgodnie z par.23; obowiązek przebudowy kolizyjnego odcinka gazociągu rozdzielczego;</p>

7.2 USTALENIA DLA KWARTAŁU A2.

§52. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów w kwartale A2:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1.	A2.1 MN/U, A2.2 MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, zgodnie z par. 9.	<p>Minimalna wielkość działki - 900 m². podział terenu na działki inwestycyjne, zgodnie z par. 9;</p> <p>GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy - 1 i m ; Maksymalna liczba kondygnacji -2,5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 40%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 50%;</p>

2.	A2.3 KDw	tereny wewnętrznej obsługi komunikacyjnej kwartałów, zgodnie z par. 13	zakaz realizacji zabudowy
----	----------	--	---------------------------

7.3 USTALENIA DLA KWARTAŁU A3.

§ 53. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów w kwartale A2:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1.	A3.1 MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, zgodnie z par. 9.	<p>Minimalna wielkość działki - 900 m². podział terenu na działki inwestycyjne, zgodnie z par. 9;</p> <p>GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy - 1 i m ; Maksymalna liczba kondygnacji -2,5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 40%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 50%;</p> <p>INNE USTALENIA: Tereny w zasięgu stref potencjalnych uciążliwości związanych z projektowaną trasą Salomea-Wolica, zgodnie z par.30; Tereny w zasięgu stanowiska archeologicznego nr 58-65/12, zgodnie z par.23;</p>

7.4 USTALENIA DLA KWARTAŁU A4.

§ 54. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów w kwartale A4:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1.	A4.1 MN/U, A4.2 MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, zgodnie z par. 9.	<p>Minimalna wielkość działki - 900 m². podział terenu na działki inwestycyjne, zgodnie z par. 9;</p> <p>GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy - 1 i m ; Maksymalna liczba kondygnacji -2,5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 40%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce-50%;</p>
2.	A4.3 KDw	tereny wewnętrznej obsługi komunikacyjnej kwartałów, zgodnie z par. 13	zakaz realizacji zabudowy

7.5 USTALENIA DLA KWARTAŁU A5.

§ 55. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów w kwartale A5:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	2	3	4
1.	A5.1 MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, zgodnie z par. 9.	Minimalna wielkość działki - 900 m ² . podział terenu na działki inwestycyjne, zgodnie z par. 9; GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy - 1 i m ; Maksymalna liczba kondygnacji -2,5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 40%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 50%;

7.6 USTALENIA DLA KWARTAŁU A6.

§ 56. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów w kwartale A6:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
/	2	3	4
1.	A6.1 MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, zgodnie z par. 9.	Minimalna wielkość działki - 900 m ² . podział terenu na działki inwestycyjne, zgodnie z par. 9; GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy - 1 i m ; Maksymalna liczba kondygnacji -2,5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 40%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 50%;
2.	A6.2 KDw, A6.3 KDw	tereny wewnętrznej obsługi komunikacyjnej kwartałów, zgodnie z par. 13	zakaz realizacji zabudowy

7.7 Ustalenia dla kwartału A7.

§ 57. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów w kwartale A7:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	2	3	4
1.	A7.1 MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, zgodnie z par. 9.	Minimalna wielkość działki - 900 m ² . podział terenu na działki inwestycyjne, zgodnie z par. 9; GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy - 1 i m ; Maksymalna liczba kondygnacji -2,5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 40%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 50%;

ROZDZIAŁ 8. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI NOWE GROCHOLICE (POMIĘDZY UL.POPULARNĄ, UL.PRUSZKOWSKĄ, GRANICĄ WSI RASZYN, UL.TRAKT GROCHOLICKI I UL.WARYŃSKIEGO - OBSZAR B.

8.1 USTALENIA DLA KWARTAŁU B1.

§58. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów w kwartale B1:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	2	3	4
1.	B1.1 MN/U, B1.2 MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, zgodnie z par. 9.	Minimalna wielkość działki - 900 m ² . podział terenu na działki inwestycyjne, zgodnie z par. 9; GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy - 1 i m ; Maksymalna liczba kondygnacji -2,5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 40%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 50%;
2.	B1.3MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z par. 7.	Minimalna wielkość działki - 900 m ² . podział terenu na działki inwestycyjne, zgodnie z par. 7; GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy - 1 i m ; Maksymalna liczba kondygnacji -2,5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce -30%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 60%;
3.	B1.4 KDw, B1.5 KDw	tereny wewnętrznej obsługi komunikacyjnej kwartałów, zgodnie z par. 13	zakaz realizacji zabudowy

8.2 USTALENIA DLA KWARTAŁU B2.

§ 59. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów w kwartale B2:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	2	3	4
1.	B2.1 MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, zgodnie z par. 9.	Minimalna wielkość działki - 900 m ² . podział terenu na działki inwestycyjne, zgodnie z par. 9; GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy - 1 i m ; Maksymalna liczba kondygnacji - 2,5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 40%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 50%;

2.	B2.2MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z par. 7.	Minimalna wielkość działki - 900 m ² . podział terenu na działki inwestycyjne, zgodnie z par. 7; GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy - 1 i m ; Maksymalna liczba kondygnacji -2,5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 30%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 60%;
----	---------------	---	--

8.3 USTALENIA DLA KWARTAŁU **B3.**

§60. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów w kwartale **B3:**

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	2	3	4
1.	B3.1 MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, zgodnie z par. 9.	Minimalna wielkość działki - 900 m ² . podział terenu na działki inwestycyjne, zgodnie z par. 9; GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy - 1 i m ; Maksymalna liczba kondygnacji -2,5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 40%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 50%;
2.	B3.2 MN, B3.3 MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z par. 7.	Minimalna wielkość działki - 900 m ² . podział terenu na działki inwestycyjne, zgodnie z par. 7; GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy - 1 i m ; Maksymalna liczba kondygnacji -2,5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce -30%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 60%;
3.	B3.4 KDw, B3.5 KDw	tereny wewnętrznej obsługi komunikacyjnej kwartałów, zgodnie z par. 13	zakaz realizacji zabudowy

8.4 USTALENIA DLA KWARTAŁU **B4.**

§ 61. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów w kwartale **B4:**

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	2	3	4
1.	B4.1 MN/U, B4.2 MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, zgodnie z par. 9.	Minimalna wielkość działki - 900 m ² . podział terenu na działki inwestycyjne, zgodnie z par. 9; GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy - 1 i m ; Maksymalna liczba kondygnacji -2,5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 40%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 50%;

2.	B4.3MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z par. 7.	Minimalna wielkość działki - 900 m ² . podział terenu na działki inwestycyjne, zgodnie z par. 7; GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy - 1 i m ; Maksymalna liczba kondygnacji -2,5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 30%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 60%;
3.	B4.4 KDw, B4.5 KDw	tereny wewnętrznej obsługi komunikacyjnej kwartałów, zgodnie z par. 13	zakaz realizacji zabudowy

ROZDZIAŁ 9. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI NOWE GROCHOLICE (POMIĘDZY UL. TRAKT GROCHOLICKI, UL. WARYŃSKIEGO, DOLINĄ RZEKI RASZYŃKI I GRANICĄ WSI MICHAŁOWICE) - OBSZAR C.

9.1 USTALENIA DLA KWARTAŁU C2.

§62. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów w kwartale C2:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
<small>1</small>	<small>2</small>	<small>3</small>	<small>4</small>
1.	C2.2 U/MN	tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z par. 10.	Minimalna wielkość działki - 900 m ² . podział terenu na działki inwestycyjne, zgodnie z par. 10; GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy - 1 i m ; Maksymalna liczba kondygnacji -2,5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 50%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 30%; rNNE USTALENIA: Tereny w zasięgu stref potencjalnych uciążliwości związanych z projektowaną trasą Salomea-Wolica, zgodnie z par.30;

9.2 USTALENIA DLA KWARTAŁU C3.

§63. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów w kwartale C3:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
2.	C3.2 MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, zgodnie z par. 9.	<p>Minimalna wielkość działki - 900 m². podział terenu na działki inwestycyjne, zgodnie z par. 9;</p> <p>GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy - 1 i m ; Maksymalna liczba kondygnacji -2,5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 40%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 50%;</p> <p>INNE USTALENIA: Tereny w zasięgu stref potencjalnych uciążliwości związanych z projektowaną trasą Salomea-Wolica, zgodnie z par.30;</p>

9.3 USTALENIA DLA KWARTAŁU C4.

§64. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów w kwartale C4:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1.	C4.1 MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, zgodnie z par. 9.	<p>Minimalna wielkość działki - 900 m². podział terenu na działki inwestycyjne, zgodnie z par. 9;</p> <p>GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy - 1 i m ; Maksymalna liczba kondygnacji -2,5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 40%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 50%;</p> <p>INNE USTALENIA: Tereny w zasięgu stref potencjalnych uciążliwości związanych z projektowaną trasą Salomea-Wolica, zgodnie z par.30;</p>
2.	C4.2 MN	tereny mieszkaniowy jednorodzinny, zgodnie z par. 7.	<p>Minimalna wielkość działki - 900 m². podział terenu na działki inwestycyjne, zgodnie z par. 7; scalenia istniejących działek i wtórny podział na działki budowlane na wniosek i koszt właścicieli; obowiązek wykonania melioracji na działkach budowlanych i sprowadzenia wód do rowów odwodnieniowych wzdłuż projektowanych dróg na koszt właścicieli; zaleca się lokalizację zbiorników retencyjnych (oczek wodnych) na terenie działki</p> <p>GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy - 1 i m ; Maksymalna liczba kondygnacji - 2,5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 30%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 60%; dachy spadziste o symetrycznych połaciach i ich kącie nachylenia - od 30 do 45 stopni (nie dotyczy budynków garażowych i gospodarczych); pokrycie i kolor dachu - dachówka ceramiczna, bitumiczna lub materiały dachówko podobne w kolorze tradycyjnej dachówki; wykończenie i kolor ścian zewnętrznych - tynk lub cegła w kolorze białym, kremowym lub złotym .</p>

9.4 USTALENIA DLA KWARTAŁU C5.

§ 65. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów w kwartale C5:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	2	3	4
1.	C5.1 MNr	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencji onalnej, zgodnie z par. 8.	<p>Minimalna wielkość działki - 1500 m². podział terenu na działki inwestycyjne, zgodnie z par. 8; scalenia istniejących działek i wtórny podział na działki budowlane na wniosek i koszt właścicieli; obowiązek wykonania melioracji na działkach budowlanych i sprowadzenia wód do rowów odwodnieniowych wzdłuż projektowanych dróg na koszt właścicieli; ze względu na niekorzystne warunki posadowienia budynków nakazuje się wykonanie ekspertyzy geotechnicznej. zaleca się lokalizację zbiorników retencyjnych (oczek wodnych) na terenie działki</p> <p>GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy - 9 m; Maksymalna liczba kondygnacji -1,5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 20%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 70%; dachy spadziste o symetrycznych połaciach i ich kącie nachylenia - od 30 do 45 stopni (nie dotyczy budynków garażowych i gospodarczych); pokrycie i kolor dachu - dachówka ceramiczna, bitumiczna lub materiały dachówko podobne w kolorze tradycyjnej dachówki; wykończenie i kolor ścian zewnętrznych - tynk lub cegła w kolorze białym, kremowym lub żółtym.</p>

9.5 USTALENIA DLA KWARTAŁU C6.

§66. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów w kwartale C6:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	2	3	4
1.	C6.1 MNr	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencji onalnej, zgodnie z par. 8.	<p>Minimalna wielkość działki - 1500 m². podział terenu na działki inwestycyjne, zgodnie z par. 8; scalenia istniejących działek i wtórny podział na działki budowlane na wniosek i koszt właścicieli; obowiązek wykonania melioracji na działkach budowlanych i sprowadzenia wód do rowów odwodnieniowych wzdłuż projektowanych dróg na koszt właścicieli; ze względu na niekorzystne warunki posadowienia budynków nakazuje się wykonanie ekspertyzy geotechnicznej. zaleca się lokalizację zbiorników retencyjnych (oczek wodnych) na terenie działki</p> <p>GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy - 9 m; Maksymalna liczba kondygnacji -1,5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 20%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 70%; dachy spadziste o symetrycznych połaciach i ich kącie nachylenia - od 30 do 45 stopni (nie dotyczy budynków garażowych i gospodarczych); pokrycie i kolor dachu - dachówka ceramiczna, bitumiczna lub materiały dachówko podobne w kolorze tradycyjnej dachówki; wykończenie i kolor ścian zewnętrznych - tynk lub cegła w kolorze białym, kremowym lub żółtym.</p>

9.6 Ustalenia dla kwartału **C1**.

§67. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów w kwartale C7:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	2	3	4
1.	C1A MNr	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencji onalnej, zgodnie z par. 8.	<p>Minimalna wielkość działki - 1500 irr. podział terenu na działki inwestycyjne, zgodnie z par. 8; scalenia istniejących działek i wtórny podział na działki budowlane na wniosek i koszt właścicieli; obowiązek wykonania melioracji na działkach budowlanych i sprowadzenia wód do rowów odwodnieniowych wzdłuż projektowanych dróg na koszt właścicieli; ze względu na niekorzystne warunki posadowienia budynków nakazuje się wykonanie ekspertyzy geotechnicznej. zaleca się lokalizację zbiorników retencyjnych (oczek wodnych) na terenie działki</p> <p>GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy - 9 m; Maksymalna liczba kondygnacji - 1,5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 20%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 70%; dachy spadziste o symetrycznych połaciach i ich kącie nachylenia - od 30 do 45 stopni (nie dotyczy budynków garażowych i gospodarczych); pokrycie i kolor dachu - dachówka ceramiczna, bitumiczna lub materiały dachówko podobne w kolorze tradycyjnej dachówki; wykończenie i kolor ścian zewnętrznych - tynk lub cegła w kolorze białym, kremowym lub żółtym.</p>

9.7 USTALENIA DLA KWARTAŁU C8.

§68. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów w kwartale C8:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	2	3	4
1.	C8.1 MNr	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencji onalnej, zgodnie z par. 8.	<p>Minimalna wielkość działki - 1500 m². podział terenu na działki inwestycyjne, zgodnie z par. 8; scalenia istniejących działek i wtórny podział na działki budowlane na wniosek i koszt właścicieli; obowiązek wykonania melioracji na działkach budowlanych i sprowadzenia wód do rowów odwodnieniowych wzdłuż projektowanych dróg na koszt właścicieli; ze względu na niekorzystne warunki posadowienia budynków nakazuje się wykonanie ekspertyzy geotechnicznej. zaleca się lokalizację zbiorników retencyjnych (oczek wodnych) na terenie działki</p> <p>GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy - 9 m; Maksymalna liczba kondygnacji - 1,5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 20%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 70%; dachy spadziste o symetrycznych połaciach i ich kącie nachylenia - od 30 do 45 stopni (nie dotyczy budynków garażowych i gospodarczych); pokrycie i kolor dachu - dachówka ceramiczna, bitumiczna lub materiały dachówko podobne w kolorze tradycyjnej dachówki; wykończenie i kolor ścian zewnętrznych - tynk lub cegła w kolorze białym, kremowym lub żółtym .</p>

2.	C8.2 MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z par. 7.	Minimalna wielkość działki - 900 m ² . podział terenu na działki inwestycyjne, zgodnie z par. 7; GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy - 1 i m ; Maksymalna liczba kondygnacji - 2,5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 30%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 60%;
----	----------------	---	--

9.8 USTALENIA DLA KWARTAŁU **C9**.

§ 69. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów w kwartale C9:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	2	3	4
1.	C9.1 MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, zgodnie z par. 9.	Minimalna wielkość działki .900 m ² . podział terenu na działki inwestycyjne, zgodnie z par. 9; GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy - 1 i m ; Maksymalna liczba kondygnacji -2,5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 40%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 50%;

Rozdział 10. Ustalenia szczegółowe dotyczące ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI NOWE GROCHOLICE (pomiędzy ul.Trakt Grocholicki, granicą wsi Raszyn i ul.Waryńskiego - obszar D.

10.1 USTALENIA DLA KWARTAŁU **DI**.

§ 70. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów w kwartale **DI**:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	2	3	4
1.	DI.1 MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, zgodnie z par. 9.	Minimalna wielkość działki .900 m ² . podział terenu na działki inwestycyjne, zgodnie z par. 9; GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy - 1 i m ; Maksymalna liczba kondygnacji -2,5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 40%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 50%;
2.	DI.2MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z par. 7.	Minimalna wielkość działki .900 m ² . podział terenu na działki inwestycyjne, zgodnie z par. 7; GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy - 1 i m ; Maksymalna liczba kondygnacji -2,5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 30%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 60%; INNE USTALENIA: obowiązek przebudowy kolizyjnego odcinka gazociągu rozdzielczego ;

10.2 USTALENIA DLA KWARTAŁU **D2**.§ 71. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów w kwartale **D2**:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1.	D2.1 MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, zgodnie z par. 9.	Minimalna wielkość działki - 900 m ² . podział terenu na działki inwestycyjne, zgodnie z par. 9; GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy - 1 i m ; Maksymalna liczba kondygnacji -2,5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 40%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 50%;
2.	D2.2 MN, D2.3 MN,	tereny mieszkaniowy jednorodzinny, zgodnie z par. 7.	Minimalna wielkość działki - 900 m ² . podział terenu na działki inwestycyjne, zgodnie z par. 7; GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy - 1 i m ; Maksymalna liczba kondygnacji -2,5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 30%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 60%;
3.	D2.4 KDw, D2.5 KDw	tereny wewnętrznej obsługi komunikacyjnej kwartałów, zgodnie z par. 13	zakaz realizacji zabudowy

10.3 USTALENIA DLA KWARTAŁU **D3**.§ 72. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów w kwartale **D3**:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1.	D3.1 MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z par. 7.	Minimalna wielkość działki - 900 m ² . podział terenu na działki inwestycyjne, zgodnie z par. 7; GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy - 1 i m ; Maksymalna liczba kondygnacji -2,5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 30%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 60%;

ROZDZIAŁ 11. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI NOWE GROCHOLICE (DOLINA RZEKI RASZYŃKI) - OBSZAR E.

11.1 USTALENIA DLA KWARTAŁU E1.

§73. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów w kwartale E1:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1.	E1.1 ZN, E1.2 ZN, E1.3ZN	tereny naturalnej zieleni dolin rzecznych, zgodnie z par. 12.	zakaz realizacji zabudowy; zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni i wód powierzchniowych; zachowanie i uzupełnienie istniejącego powiązania ekologicznego; INNE USTALENIA: Tereny w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z par.28; Tereny w zasięgu stref potencjalnych uciążliwości związanych z projektowaną trasą Salomea-Wolica, zgodnie z par.30;

ROZDZIAŁ 12. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW DRÓG I PLACÓW.

§74. Plan wprowadza następujące ustalenia dla terenów komunikacji drogowej:

Pkt.	SYMBOL	NAZWA OBIEKTU	FUNKCJA	SZEROKOŚĆ SC w liniach	Zalecana szerokość	ustalenia
1.	1.KDZ	Ul.Trakt Grocholicki	Zbiorcza	20,0/18,0 m (lokalne poszerzenie <u>30,0m</u>)	7,0 m	Ścieżka rowerowa Komunikacja autobusowa ■ ■ Szpalery
2.	2.KDL	ul. Pruszkowska	Lokalna	16,0 m	6,0 m	• Ścieżka rowerowa ■
	3.KDL	ul. Waryńskiego (<u>odcinek</u>)	Lokalna	8,0/10,0/12,0 m	6,0 m	
	4.KDL	ul. Popularna	Lokalna	min. 10,0 m	6,0 m	
	5.KDL	ul. Sienkiewicza	Lokalna	10,0 m	6,0 m	
	6.KDD	ul. Partyzantów (<u>odcinek</u>)	Dojazdowa	3,0/10,0 m	5,5 m	
	7.KDD	ul. Sikorskiego	Dojazdowa	10,0/18,0 m	5,5 m	- Szpaler drzew na <u>fragmencie</u> _____
	8.KDD	ul. Moniuszki	Dojazdowa	8,0 m	5,5 m	
	9.KDD	ul. Dolna	Dojazdowa	0/9,0/9,5/10,0 m	5,5 m	
10.	10.KDD	ul. Jesienna	Dojazdowa	8,0 m	5,5 m	
11.	11.KDD	ul. Błotna	Dojazdowa	3,0 m	5,5 m	
12.	13.KDD	ul. Partyzantów (<u>odcinek</u>)	Dojazdowa	9,0/10,0 m	5,5 m	

14.	15.KDD	ul. Robomicza	Dojazdowa	10,0 m	5,5 m	
15.	16.KDD	ul. projektowana	Dojazdowa	12,0 m	5,5 m	- Szpaler drzew
16.	17.KDD	ul. projektowana	Dojazdowa	10,0 m (lokalne poszerzenie)	5,5 m	
17.	18.KDD	ul. projektowana	Dojazdowa	10,0/18,0 m	5,5 m	
18.	19.KDD	ul. projektowana	Dojazdowa	10,0 m	5,5 m	
19.	20.KDD	ul. projektowana	Dojazdowa	10,0 m	5,5 m	
20.	21.KDD	ul. projektowana	Dojazdowa	16,0 m	5,5 m	- Szpaler drzew - rów odwodnieniowy
21.	22.KDD	ul. projektowana	Dojazdowa	10,0 m (5,0 m w granicach opracowania)	5,5 m	
22.	23.KDD	ul. projektowana	Dojazdowa	16,0 m (5,0 m w granicach opracowania)	5,5 m	- Szpaler drzew - rów odwodnieniowy
23.	24.KDD	ul. Waryńskiego (odcinek południowy)	Lokalna	8,0/10,0/12,0 m	5,5 m	
24.	25.KDD	ul. Stawowa	Dojazdowa	8,0 m	5,5 m	
25.	26.KDD	ul. Łączna	Dojazdowa	8,0 m	5,5 m	

§75. Plan wprowadza następujące ustalenia dla terenów placów:

Pkt	SYMBOL	NAZWA OBIEKTU	INNE USTALENIA
1	2	3	7
1.	IKp	plac przy Raszynie	- Szpalery drzew; - Miejsca parkingowe, - Ścieżka rowerowa

§76. Plan wprowadza następujące ustalenia dla terenów komunikacji pieszo-jezdnej:

Pkt.	SYMBOL	NAZWA I FUNKCJA OBIEKTU	POŁOŻENIE	SZEROKOŚĆ w liniach rozgr.	ustalenia dla przekroju ulicy
1	2	3	4	5	6
Typowe ciągi pieszo-jezdne:					
1.	1-Kpj	ciąg pieszo-jezdny	obszar B	9,0/11,0/13,0 m	- szpaler drzew - kanał Opaczewski - możliwość przekrycia w uzgodnieniu z z instytucją odpowiedzialną za eksploatację urządzeń melioracyjnych, patrz par. 22
2.	2.Kpj	ciąg pieszo-jezdny	obszar D	8,0/12,0/14,0 m	- szpaler drzew - kanał Opaczewski - możliwość przekrycia w uzgodnieniu z z instytucją odpowiedzialną za eksploatację urządzeń melioracyjnych, patrz par. 22
3.	3-Kpj	ciąg pieszo-jezdny	obszar E	6,0 m	- Ścieżka rowerowa
4.	4-Kpj	ciąg pieszo-jezdny	obszar C	4,0 m	
5.	5.Kpj	ciąg pieszo-jezdny	obszar D	9,0/15,0 m	- szpaler drzew - kanał Opaczewski - możliwość przekrycia w uzgodnieniu z z instytucją odpowiedzialną za eksploatację urządzeń melioracyjnych, patrz par. 22

DZIAŁ III.

ROZDZIAŁ 12. SKUTKI PRAWNE PLANU W ZAKRESIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.

§ 77. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, ustala się:

- 1) na 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MNr, MN/U, U/MN, U,
- 2) na 0% dla pozostałych terenów objętych planem.

ROZDZIAŁ 13. USTALENIA PRZEJŚCIOWE.

§ 78. Plan dopuszcza rolnicze użytkowanie terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.

ROZDZIAŁ 14. USTALENIA KOŃCOWE.

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

§ 80. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY


mgr inż. Dariusz Książek