

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO**

**dla terenów położonych we wsi**

**RASZYN**

**PO WSCHODNIEJ STRONIE AL.KRAKOWSKIEJ**

**W GMINIE RASZYN**

**TEKST PLANU**

**główny projektant  
urbanistyka**

**ochrona środowiska  
uzbrojenie terenu  
komunikacja**

**dr arch. Krzysztof Domaradzki  
arch. Marek Sawicki  
arch. Rafał Wysocki  
arch. Zbigniew Kaiser  
mgr Jacek Skorupski  
mgr inż. Stefan Parys  
mgr inż. Zygmunt Uzdalewicz**

**DAWOS Sp. z o.o. Warszawa,**

**grudzień 2005**

# UCHWAŁA Nr LXI/1003/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 15 grudnia 2005r.

## w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, dla terenów położonych we wsi Raszyn po wschodniej stronie Alei Krakowskiej

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz.U. z 1999r., Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. - Dz.U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591, ze zmianami), w wykonaniu uchwały Nr 192/XXXVII/01 Rady Gminy w Raszynie z dnia 19 kwietnia 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Raszyn dla terenów położonych we wsi Raszyn po wschodniej stronie Al.Krakowskiej,

Rada Gminy Raszyn uchwala, co następuje:

## DZIAŁ I

### ROZDZIAŁ 1. ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU.

§ 1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, dla terenów położonych we wsi Raszyn po wschodniej stronie Al.Krakowskiej w Gminie Raszyn, zwany dalej „planem”.

§ 2. 1) Ustalenia planu odnoszą się do obszaru obejmującego:

- od zachodu- oś pasa drogowego Al.Krakowskiej,
- od północy- granica administracyjna pomiędzy Gminą Raszyn i Miastem Warszawa,
- od wschodu - granica administracyjna pomiędzy wsiami Rybie i Raszyn, zachodnia linia rozgraniczająca projektowanego przedłużenia ul.Stadionowej,
- od południa - granica administracyjna pomiędzy wsiami Raszyn i Falenty, południowa granica działki nr ew.3/11, wschodnia granica działki nr 3/10 we wsi Falenty.

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.

## 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 Raszyn po wschodniej stronie Al. Krakowskiej 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 najniższym 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, place, przestrzenie komunikacji pieszej, ścieżki rowerowe; tereny zieleni ulicznej i zieleń o charakterze publicznym, parkowym; tereny lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, tereny usług oświaty, administracji tereny mieszkaniowe komunalne.
- l) Przestrzeniach publicznych - należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni dostępnych 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 ulic i innych obiektów przy czym werandy, ganki, balkony i loggie mogą wystawać poza obrys budynku nie więcej niż 1 m.
- o) Obiektach lub budynkach tymczasowych - należy przez to rozumieć obiekty i budynki nie związane trwale z gruntem, za wyjątkiem budynków towarzyszących budowie i lokalizowanych na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy.
- p) Zachowaniu istniejącej zabudowy pod ochroną konserwatora zabytków - należy przez to rozumieć obowiązek zachowania istniejących trwałych budynków objętych ochroną konserwatora zabytków oraz dopuszczenie ich przekształceń pod warunkiem uzgodnienia z konserwatorem zabytków.

- q) Zaleceniach - należy przez to rozumieć zapisy planu mające charakter postulatu do rozważenia przy projektowaniu.
- r) 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 publicznej.
- s) 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 mające 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 wielorodzinnej - określane dalej jako tereny MW.
- b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - określane dalej jako tereny MN;
- c) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług - określane dalej jako tereny MN/U;
- d) tereny usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - określane dalej jako tereny U/MW.
- e) teren usług - określane dalej jako tereny U;
- f) teren usług oświaty - określane dalej jako tereny UO;
- g) teren usług zdrowia - określane dalej jako tereny UZ;
- h) teren usług kultu religijnego - określane dalej jako tereny UKr;
- i) teren usług sportu i rekreacji na działkach z zielenią - określane dalej jako tereny US; j) tereny zieleni parkowej - określane dalej jako tereny ZP;
- k) tereny naturalnej zieleni dolin rzecznych, - określane dalej jako tereny ZN;
- l) tereny wewnętrznej obsługi komunikacyjnej kwartałów - określane dalej jako tereny KDw; m) tereny placów - określane dalej jako tereny Kp; n) tereny dróg - określane dalej jako tereny KD;
- j) tereny komunikacji pieszej - określane dalej jako tereny Kpj;
- p) tereny infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów - określane dalej jako tereny Wz i Wu;
- q) tereny infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji - określane dalej jako tereny Nop;

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 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW)**:

1) Na terenach MW plan ustala zachowanie i rozwój funkcji mieszkalnictwa wielorodzinnego - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej, jako funkcji podstawowej.

2) Na terenach MW 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, sportu, opieki społecznej i socjalnej, infrastruktury technicznej, jako funkcji uzupełniających w stosunku do funkcji podstawowej, w formie lokali usługowych wydzielonych w budynkach mieszkaniowych, np. w parterach budynków.

- 3) Na terenach MW plan zakazuje lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolno stojących budynków usługowych, funkcji usługowych innych niż określone w pkt. 2, oraz usług uciążliwych oraz obiektów i urządzeń uciążliwych, których uciążliwość wykracza poza granice lokalizacji.
- 4) Dla terenów MW plan zakazuje lokalizowania hurtowni oraz obiektów magazynowych, składowych, drobnej produkcji.
- 5) W zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny MW do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową

**§ 8. Plan określa przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (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), także wyjątkowo na terenach B7.1, B7.2, F5.1 domów jednorodzinnych szeregowych, jako funkcji podstawowej.
- 2) Na terenach MN 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 MN plan zakazuje lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, domów jednorodzinnych szeregowych (z wyjątkiem terenów B7.1, B7.2, F5.1), 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 wolnostojących o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m<sup>2</sup>, przy czym plan dopuszcza lokalizowanie na działce tylko jednego budynku wolnostojącego (gospodarczego lub garażowego) poza budynkiem mieszkalnym.
- 6) Plan zaleca realizację garażu jako dobudowanego lub wbudowanego w budynek mieszkalny.
- 7) Plan maksymalną wysokość budynków garażowych i gospodarczych na 4,5 m.
- 8) Dla terenów MN plan ustala dopuszczalne minimalne wielkości działek budowlanych - 500 m<sup>2</sup>:
- 9) Dla terenów MN plan ustala minimalną długość najkrótszego boku działki budowlanej na 20 metrów:
- 10) Plan zakazuje lokalizacji zabudowy na działkach mniejszych niż określone w planie, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 11
- 11) Plan dopuszcza lokalizację zabudowy na działkach, które zostały wydzielone przed wejściem w życie Planu, o ile posiadały dotychczas status działek budowlanych.
- 12) Dla terenów MN plan zakazuje wtórnego podziału istniejących działek, jeżeli w wyniku takiego podziału ich wielkości będą mniejsze niż określone w planie minimalne wielkości działek budowlanych.
- 13) 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.
- 14) Ustalenia zawarte w pkt. 13 nie dotyczą przypadków, gdy powierzchnia działki umożliwia jej reparcelację z zachowaniem normatywów określonych w ustaleniach szczegółowych dla tego terenu.
- 15) W zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny MN do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową

**§ 9. Plan określa przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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 detalicznego (za wyjątkiem stacji paliw), biur, administracji, rzemiosła, obsługi finansowej,

RASZYN PO WSCHODNIEJ STRONIE AL. KRAKOWSKIEJ

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, drobnej produkcji.

4) Dla terenów MN/U plan ustala dopuszczalne minimalne wielkości działek budowlanych - 500 m<sup>2</sup>:

5) Dla terenów MN/U plan ustala minimalną długość najkrótszego boku działki budowlanej na 20 metrów:

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

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

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

9) 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.

10) Ustalenia zawarte w pkt. 9 nie dotyczą przypadków, gdy powierzchnia działki umożliwia jej reparcelację z zachowaniem normatywów określonych w ustaleniach szczegółowych dla tego terenu.

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

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

13) Dla terenów MN/U plan ustala maksymalną powierzchnię zabudowy poszczególnych budynków na 600 m<sup>2</sup>.

16) 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 wielorodzinnej (U/MW)**:

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

handlu detalicznego (za wyjątkiem stacji paliw), biur, administracji, rzemiosła, obsługi finansowej, kultury, rozrywki, turystyki, gastronomii, nauki, opieki społecznej i socjalnej, infrastruktury technicznej, jako funkcji podstawowej.

2) Na terenach U/MW plan dopuszcza zachowanie i rozwój funkcji mieszkalnictwa wielorodzinnego, jako funkcji uzupełniających w stosunku do funkcji podstawowej, przy czym lokale mieszkalne nie mogą być lokalizowane od strony ulicy klasy głównej (al. Krakowska),.

3) Na terenach U/MW plan dopuszcza zachowanie i rozbudowę istniejących domów jednorodzinnych.

4) Na terenach U/MW plan zakazuje lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 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.

5) Dla terenów U/MW plan zakazuje lokalizowania hurtowni oraz obiektów magazynowych, składowych, drobnej produkcji.

§ 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 rozbudowę 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 zakazuje lokalizowania hurtowni oraz obiektów magazynowych, składowych, drobnej produkcji. §12. Plan

określa przeznaczenie **terenów usług oświaty (UO):**

- 1) Dla terenów UO plan ustala zachowanie i rozwój funkcji usługowych z zakresu oświaty (w tym: szkół podstawowych, gimnazjów, szkół średnich oraz przedszkoli, itp.).
- 2) Dla terenów UO plan dopuszcza zachowanie i rozwój funkcji usługowych z zakresu:  
kultury, sportu, rekreacji, gastronomii, zdrowia, jako funkcji towarzyszących w stosunku do funkcji podstawowej określonej w pkt. 1.
- 3) Dla terenów UO plan zakazuje lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej (za wyjątkiem mieszkań służbowych), funkcji usługowych innych niż określone w pkt. 1 i 2 usług uciążliwych oraz obiektów i urządzeń uciążliwych, których uciążliwość wykracza poza granice lokalizacji.
- 4) W zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny UO do terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym i wielorodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 13. Plan określa przeznaczenie **terenów usług zdrowia (UZ):**

- 1) Dla terenów UZ plan ustala zachowanie i rozwój funkcji usługowych z zakresu zdrowia i opieki społecznej, a w szczególności: zespołów opieki zdrowotnej, przychodni, szpitali.
- 2) Dla terenów UZ plan dopuszcza zachowanie i rozwój funkcji usługowych z zakresu:  
rekreacji i wypoczynku, gastronomii, jako funkcji towarzyszących w stosunku do funkcji podstawowej określonej w pkt.1.
- 3) Dla terenów UZ plan zakazuje lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej (za wyjątkiem mieszkań służbowych), funkcji usługowych innych niż określone w pkt.1 i 2 oraz obiektów i urządzeń uciążliwych).

§14. Plan określa przeznaczenie **terenów usług kultu religijnego (UKr):**

- 1) Dla terenów URr plan ustala zachowanie i rozwój funkcji usługowych z zakresu kultu religijnego.
- 2) Dla terenów UKr plan dopuszcza zachowanie i rozwój funkcji usługowych z zakresu:  
kultury, nauki, oświaty jako funkcji towarzyszących w stosunku do funkcji podstawowej określonej w pkt.1.
- 3) Dla terenów UKr plan zakazuje lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej (za wyjątkiem mieszkań służbowych), funkcji usługowych innych niż określone w pkt. 1 i 2 oraz obiektów i urządzeń uciążliwych.

§ 15. Plan określa przeznaczenie **terenów usług sportu i rekreacji na działkach z zielenią (US):**

- 1) Dla terenów US plan ustala zachowanie i rozwój funkcji usługowych z zakresu:  
kultury, rozrywki, turystyki (w tym: hotele, motele, pensjonaty, pola namiotowe, itp.), sportu, rekreacji i wypoczynku, gastronomii, zdrowia,  
jako funkcji podstawowej.
- 2) Dla terenów US plan dopuszcza zachowanie i rozwój funkcji usługowych z zakresu:  
nauki, oświaty, opieki społecznej i socjalnej, jako funkcji towarzyszących w stosunku do funkcji podstawowej określonej w pkt.1.
- 3) Dla terenów US plan zaleca realizację obiektów i urządzeń terenowych, takich jak: boiska, korty tenisowe, place zabaw, ciągi piesze i rowerowe, kąpieliska, baseny, itp.
- 4) Dla terenów US plan zakazuje lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej (za wyjątkiem mieszkań służbowych), funkcji usługowych innych niż określone w pkt.1 i 2 usług uciążliwych oraz obiektów i urządzeń uciążliwych, których uciążliwość wykracza poza granice lokalizacji.

5) W zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny US do terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno- wypoczynkowe poza miastem.

§ 16. Plan określa przeznaczenie **terenów zieleni parkowej (ZP)**:

- 1) Dla terenów ZP plan ustala rozwój funkcji zieleni parkowej i zieleni miejskiej, ochronę i uzupełnianie istniejącego drzewostanu i roślinności niskiej.
- 2) Dla terenów ZP plan zakazuje lokalizowania zabudowy, rozwój funkcji innych niż określone w pkt.1 oraz obiektów i urządzeń uciążliwych.

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

- 1) Dla terenów ZN plan ustala rozwój funkcji naturalnej zieleni dolin rzecznych, ochronę i uzupełnianie istniejącego drzewostanu i roślinności niskiej oraz fauny.
- 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.

§ 18. 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. 10m), zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni.
- 4) Dla terenów KDw plan zakazuje lokalizowania zabudowy, za wyjątkiem elementów małej architektury.
- 5) Dla terenów KDw - dróg wewnętrznych (dojazdów publicznych i prywatnych) plan zaleca szerokość nie mniejszą niż 8m.
- 6) Plan dopuszcza dla istniejących dróg wewnętrznych minimalną szerokość 5m.

§ 19. Plan określa przeznaczenie **terenów placów (Kp) i terenów komunikacji drogowej (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. oraz drobnych obiektów usługowych, z uwzględnieniem ustaleń par.26.
- 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 § 20. Plan określa

przeznaczenie **terenów komunikacji pieszej (KP)**:

- 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.

§21. Plan określa przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenów **infrastruktury technicznej (Wz, Wu, Nop)**

- 1) Na terenach Wz, Wu, Nop plan ustala zachowanie i rozwój funkcji technicznych z zakresu wodociągów, kanalizacji jako funkcji podstawowej.
- 2) Dla terenów Wu, Nop, plan dopuszcza remonty, modernizacje, przebudowę oraz rozbudowę istniejących urządzeń.
- 3) Dla terenów Wu, Nop, plan wyklucza lokalizowanie urządzeń uciążliwych, których uciążliwość wykracza poza granice lokalizacji.

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

### 2.3 INNE USTALENIA.

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

- 1) Tereny dróg:
  - Głównych (1 .KDG Al.Krakowska);
  - Lokalnych i Dojazdowych (KDL i KDD);
  - Dojazdowych wewnętrznych o obniżonych parametrach technicznych zarządzane przez gminę (KDDw);
  - Ciągów pieszo-jezdných (Kpj);
- 2) Tereny placów (Kp);
- 3) Tereny usług oświaty (UO).
- 4) Tereny infrastruktury technicznej (Wz, Nop).
- 5) Tereny mieszkaniowe komunalne - (F5.1 MN).
- 6) Tereny parkowe - (ZP).

§24. 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..

§25. Plan określa zasady lokalizowania ogrodzeń:

- 1) Plan zakazuje lokalizacji 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) Plan ustala realizację ogrodzeń wydzielających działki budowlane, 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 azurowe 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)

§26. Plan określa zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:

- 1) Plan zakazuje umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
  - w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie;
  - na terenach zieleni ZP, za wyjątkiem znaków informacyjnych związanych z funkcją terenu;
  - na obiektach tworzonych dla ozdoby placów i ulic (fontanny, rzeźby, latarnie o kształtach historycznych itp.);

## RASZYŃ PO WSCHODNIEJ I STRONIE DLA KRAKOWSKIEJ I

na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej, takich jak: wygradzenia i barieryki zabezpieczające, elektroenergetyczne i telekomunikacyjne szafki kontrolne, słupy trakcji elektrycznych, stacje transformatorowe, czerpnie i wyrzutnie powietrza urządzeń wentylacyjnych;

w sposób powodujący utrudnienia w komunikacji pieszej i kołowej.

w sposób powodujący uniemożliwianie odczytania kompozycji przestrzennej układów urbanistycznych (place, aleje, ciągi uliczne) i widoków na obiekty zabytkowe, poprzez przesłonięcie powiązań widokowych

2) Plan zakazuje umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni publicznych (wiaty przystankowe, kioski, latarnie) w sposób utrudniający korzystanie z nich lub zakłócanie ich użytkowania.

3) Plan określa zasady rozmieszczania szyldów i tabliczek informacyjne firm i instytucji, w tym tzw. „semafor”:

a) Plan ustala rozmieszczania szyldów i tabliczek informacyjnych przy wejściach do budynku

b) Plan zakazuje rozmieszczania szyldów i tabliczek informacyjnych w sposób zakłócający kompozycję architektoniczną elewacji

c) Plan ustala rozmieszczania szyldów i tabliczek informacyjnych w obrębie parteru budynku jeżeli lokal znajduje się w parterze budynku.

4) Plan zakazuje rozmieszczania szyldów i reklam na budynkach w odległości mniejszej niż 1,2 m od krawędzi tabliczek adresowych umieszczanych na poszczególnych budynkach.

5) Plan zakazuje sytuowania wolno stojących reklam i znaków informacyjno-plastycznych na poboczach ulic w sposób niezgodny z przepisami prawa budowlanego oraz przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa ruchu drogowego (skrajna linia krawędzi nośnika reklamowego i planszy reklamowej powinna być oddalona od krawędzi jezdni min. 2,5 m).

6) Plan określa zasady rozmieszczania reklam na wolno stojących nośnikach reklamowych:

a) Plan zakazuje umieszczania na jednym wolno stojącym nośniku reklamowym więcej niż jednej planszy reklamowej (jednostronna lub dwustronna),

b) Maksymalna wysokość wolno stojącego nośnika reklamy (łącznie z planszą reklamową) nie może przekraczać wysokości 4 m, liczonej od istniejącego terenu.

c) Maksymalna powierzchnia reklamy umieszczanej na wolnostojącym nośniku nie może przekraczać powierzchni 3 m<sup>2</sup> dla terenu położonego w liniach rozgraniczających al. Krakowskiej 1KDG, powierzchni 10 m<sup>2</sup> dla pozostałych terenów objętych planem,

d) Plan zakazuje umieszczania reklam na wolno stojącym nośniku reklamowym w sposób przesłaniający obiekty budowlane, bez uzgodnienia z właścicielem przesłanianego obiektu,

7) Tymczasowe ogrodzenia placów budowy mogą być wykorzystywane do celów reklamowych bez ograniczeń, na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy.

8) Maksymalna powierzchnia reklamy wolnostojącej nie związanej trwale z gruntem nie może przekroczyć 3m<sup>2</sup>.

9) Inne szczegółowe ustalenia dotyczące rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych uchwalane przez Radę Gminy nie stanowią zmiany planu.

§27. Plan ustala zasady lokalizowania na terenach publicznych drobnych obiektów usługowych o konstrukcji lekkiej i o funkcji z zakresu: handlu, gastronomii, rozrywki, kultury:

1) Plan dopuszcza lokalizowanie obiektów, wyłącznie w miejscach wyznaczonych na rysunku planu.

2) Plan ustala gabaryty obiektów:

wysokość zabudowy - 1 kondygnacja, nie więcej niż 4m; całkowita powierzchnia zabudowy - nie większa niż 35m<sup>2</sup>;

3) Plan ustala sporządzenie dla realizacji obiektu indywidualnego, jednolitego dla całego obszaru planu projektu architektonicznego. Projekt ten musi być zaakceptowany przez Wójta Gminy na podstawie opinii komisji Rady Gminy właściwej w sprawach budownictwa i zagospodarowania przestrzennego.

4) Plan zakazuje lokalizowania obiektów budowlanych na terenach publicznych poza miejscami wskazanymi na rysunku planu.

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

## **ROZDZIAŁ 3. USTALENIA OGÓLNE W ZAKRESIE OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I DÓBR KULTURY.**

### **3.1 OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ PRAWNĄ.**

§ 29. 1) Plan wyznacza następujące obszary i obiekty zabytkowe objęte ochroną prawną położone na obszarze planu:

Obszar HI i H2 - ochrona Pozostałości Układu Urbanistycznego Historycznego Centrum Raszyna, zgodnie z decyzją WKZ nr1263/05 z dnia 4 lipca 2005;

Raszyn, plebania, Al.Krakowska 6 - obiekt wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 1387 z dnia 3 lipca 1989 r.;

2) Dla obszarów i obiektów zabytkowych wyszczególnionych w pkt.1:

Plan ustala obowiązek uzgadniania przez organa samorządowe z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (na etapie wydawania decyzji administracyjnych) - wszelkich działań związanych ze zmianą dotychczasowego sposobu użytkowania terenu i planowanych inwestycji.

### **3.2 STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE OBJĘTE OCHRONĄ PRAWNĄ.**

§ 30. 1) Plan wyznacza następujące stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatora zabytków:

stanowisko nr 58-65/7 - ślady osady wczesnośredniowiecznej i średniowiecznej (XII-XV w.) stanowisko

nr 58-65/22 - ślady starożytnego cmentarzyska (500-200 p.n.e.) stanowisko nr 58-65/26 - ślady

starożytnego cmentarzyska (500-200 p.n.e.)

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.**

§ 31. 1) Plan wyznacza zasięg terenów zieleni parkowej (ZP) na obszarze objętym planem.

2) Plan ustala ochronę terenów zieleni parkowej (ZP), a w szczególności nakazuje zachowanie i uzupełnianie istniejącej zieleni wartościowej (drzewostanu i roślinności niskiej).

§ 32. 1) Plan wyznacza zasięg terenów naturalnej zieleni dolin rzecznych (ZN):

2) Dla terenów ZN plan ustala rozwój funkcji naturalnej zieleni dolin rzecznych, ochronę i uzupełnianie istniejącego drzewostanu i roślinności niskiej oraz fauny.

§ 33. Plan zaleca zachowanie oraz rozwój zieleni ogrodowej i przydomowej na terenie działek zabudowy mieszkaniowej oraz zachowanie i rozwój drzewostanu i roślinności niskiej na terenach usług sportu i rekreacji, kultury i kultu religijnego, oświaty i zdrowia.

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

§35. 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.

§36. 1) Plan wyznacza zasięg 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 2000r.).

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 2001r.).

§ 37. 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 UCIAŻLIWOŚCIAMI.

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

1) Plan wyznacza zasięg stref potencjalnych uciążliwości:

a) Dróg komunikacji kołowej - Al.Krakowskiej w odległości do 80 m od linii rozgraniczającej drogi;

2) Dla zabudowy projektowanej w zasięgu strefy potencjalnej uciążliwości plan ustala nakaz stosowania rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwość akustyczną m. in. przegród wewnętrznych i zewnętrznych, a także elementy budowlane o podwyższonej izolacyjności.

3) Dla zabudowy projektowanej w zasięgu strefy potencjalnej uciążliwości plan ustala zakaz lokalizowania nowych chronionych obiektów służby zdrowia i oświaty

4) Plan zaleca wprowadzanie zieleni izolacyjnej na terenie działek lub wprowadzanie funkcji usługowych od strony drogi.

§39. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizowania inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych jako wymagające sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.

## ROZDZIAŁ 5. USTALENIA OGÓLNE W ZAKRESIE KOMUNIKACJI.

### 5.1 KOMUNIKACJA KOŁOWA.

§40. 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.

- § 41.
- 1) Plan ustala układ komunikacji kołowej obsługującej teren objęty opracowaniem.
  - 2) W skład układu komunikacji kołowej wchodzi ulice: główne, lokalne i dojazdowe oraz place, wyszczególnione w ustaleniach szczegółowych planu dla terenów dróg i placów (Rozdział 15).
  - 3) Ustalenia dla poszczególnych odcinków Al.Krakowskiej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla terenów dróg i placów (Rozdział 11).
  - 4) Plan dopuszcza obniżenie klasy funkcjonalnej Al.Krakowskiej (z głównej na zbiorczą) po zrealizowaniu w Rejonie Gminy Raszyn tras ekspresowych przejmujących ruch tranzytowy z Warszawy do Krakowa, Katowic i Wrocławia ( Trasa Salomea - Wolica)
  - 5) Plan dopuszcza realizację lokalnego powiązania drogowego Raszyna z Falentami na przedłużeniu ul.Stadionowej dopiero po zrealizowaniu w Rejonie Gminy Raszyn trasy ekspresowej przejmującej ruch tranzytowy z Warszawy do Krakowa, Katowic i Wrocławia ( Trasa Salomea - Wolica)

### 5.2 KOMUNIKACJA PIESZA I ROWEROWA.

- § 42.
- 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 15);
    - 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.

§43. 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 15).
- 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.
- 4) Wydzielenie w ramach ogólnodostępnych parkingów samochodowych miejsc postojowych (stojaków) dla rowerów.

### 5.3 KOMUNIKACJA ZBIOROWA.

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

- 1) Plan ustala zagospodarowanie, modernizację lub rozbudowę ulic: Al.Krakowskiej, ul.Sportowej, w sposób umożliwiający prowadzenie komunikacji autobusowej
- 2) Plan ustala przeprowadzenie studiów przestrzenno - komunikacyjnych określających możliwość przebudowy Al.Krakowskiej w sposób umożliwiający realizację linii tramwajowej, z uwzględnieniem ustaleń pkt.3.
- 3) Ewentualna realizacja linii tramwajowej może nastąpić po obniżeniu klasy funkcjonalnej Al.Krakowskiej, o którym mowa w par.41, pkt.4

## 5.4 PARKINGI I WSKAŹNIKI PARKINGOWE.

§45. 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków oraz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 wolnostojący 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.
- 4) dla funkcji mieszkaniowych wielorodzinnych -1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie dla budynków wielorodzinnych istniejących oraz 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie dla budynków wielorodzinnych projektowanych

## ROZDZIAŁ 6. USTALENIA OGÓLNE W ZAKRESIE UZBROJENIA TERENU.

### 6.1 LOKALIZACJA SIECI UZBROJENIA.

§46. 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 nadziemnego.
- 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 ustala utrzymanie terenów ujęć wody D2.3 Wu, H3.2 Wz i H3.3 Wz.
- 4) Plan ustala utrzymanie terenu centralnej przepompowni ścieków H3.4 Nop.
- 5) Plan wyznacza rezerwę terenu H3.5 Wu. pod budowę naziemnych obiektów centralnej stacji wodociągu „Raszyn”.
- 6) Plan dopuszcza prowadzenie sieci uzbrojenia przez tereny zieleni, pod warunkiem minimalizacji prac ziemnych związanych z naruszeniem istniejącej roślinności.
- 7) Plan zaleca zachowanie istniejących sieci uzbrojenia, dopuszcza ich remont, modernizację oraz przełożenie (w uzasadnionych przypadkach).

### 6.2 SIECI WODOCIĄGOWE

§47. 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 WUC „Warszawa” przy czym przewody wodociągowe mogą być poprowadzone wyłącznie bezpośrednio z terenu M.St. Warszawa .

§ 48. 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.

### 6.3 SIECI KANALIZACYJNE

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

- 1) Plan ustala odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenu objętego planem do istniejącej i projektowanej realizowanej sieci kanalizacyjnej podłączonej poprzez kolektory i centralną przepompownię ścieków z rozbudowywaną oczyszczalnią ścieków „Falenty”.

2) Plan ustala zasadą 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 Parkowej, a także na terenach zabudowy mieszkaniowej

4) Plan zaleca na terenach dróg realizację krytych rowów odwadniających i urządzeń do podczyszczania wód deszczowych

§50. 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 nowych pompowni ścieków.

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 m<sup>2</sup>.

## 6.4 OGRZEWANIE

§51. 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 ograniczenia zanieczyszczenia powietrza plan wyklucza stosowanie nowych lokalnych kotłowni i pieców grzewczych opalanych paliwem stałym.

## 6.5 SIECI GAZOWE

§52. 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.

§ 53. 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 szczególnymi (obecnie art.7 ust.4 Ustawy „Prawa Energetycznego” z dnia 10 kwietnia 1997 (Dz.U. nr 54 poz.348)).

3) Plan zaleca przebudowę istniejącego gazociągu rozdzielczego d40-50mm w ul. Sportowej na gazociąg większej średnicy (np.d125mm) w celu połączenia istniejącego gazociągu d300mm w Al. Krakowskiej z istniejącym gazociągiem d100mm w ul. Baletowej.

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

§54. 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 szafka gazowe otwierane na zewnątrz od strony ulicy.

3) Wokół gazociągów należy przyjmować strefy ochronne zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (obecnie Rozporządzeniem MPiH (Dz.U. Nr 139 z grudnia 1995) dla gazociągów zbudowanych przed 11 grudnia 2001r. i Rozporządzeniem Ministra Gospodarki (Dz.U. Nr 97 z września 2001) dla gazociągów zbudowanych po 11 grudnia 2001r.).

## 6.6 SIECI ELEKTROENERGETYCZNE

**§55.** 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 „Wypady” oraz projektowanej RPZ „Wypady” 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 szczególnymi.
- 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 wnetrzowe, tylko w przypadku dużych mocy i braku napowietrznych linii SN.

**§ 56.** 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 szczególnymi (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

**§57.** 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

**§ 58.** 1) W zakresie gospodarki odpadami stałymi i ciekłymi 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 I DZIAŁEK POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI RASZYN (POMIĘDZY AL.KRAKOWSKĄ, UL.NA SKRAJU, GRANICĄ Z RYBIEM, UL.MŁYNARSKĄ) - OBSZAR A.****7.1 USTALENIA DLA OBSZARU A1.**

§59. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze A1:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	2	3	4
1.	<b>A1.IU</b>	teren usług, zgodnie z par. 11.	<p><b>GABARYTY ZABUDOWY:</b>  Maksymalna wysokość zabudowy -16 m; Minimalna wysokość zabudowy - 8 m;  Maksymalna wysokość dominanty zlokalizowanej w narożniku al.Krakowskiej i ul.Na Skraju - 20 m;  Maksymalna liczba kondygnacji - 4;  Minimalna liczba kondygnacji - 2;  Maksymalna liczba kondygnacji dominanty zlokalizowanej w narożniku al.Krakowskiej i ul.Na Skraju - 5;  Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce -50%;  Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 20%;</p> <p>od strony al.Krakowskiej dachy spadziste o symetrycznych połaciach i ich kącie nachylenia - od 15 do 35 stopni;</p> <p><b>INNE USTALENIA:</b>  Tereny w zasięgu strefy uciążliwości związanej z Al.Krakowską, zgodnie z par.38;</p>
2.	<b>A1.2</b> MN/U, <b>A1.3</b> MN/U, <b>A1.4</b> MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, zgodnie z par. 9.	<p>Minimalna wielkość działki - 500 m<sup>2</sup>.  podział terenu na działki budowlane, zgodnie z par. 9;</p> <p><b>GABARYTY ZABUDOWY:</b>  Maksymalna wysokość zabudowy -11 m; Maksymalna liczba kondygnacji - 2,5;  Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce -50%;  - , Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 40%;</p> <p><b>INNE USTALENIA:</b>  Tereny w zasięgu strefy uciążliwości związanej z Al.Krakowską, zgodnie z par.38;</p>
3.	<b>A1.5</b> KDw, <b>A1.6</b> KDw, <b>A1.7</b> KDw,	Tereny wewnętrznej obsługi komunikacyjnej kwartałów, zgodnie z par. 18	zakaz realizacji zabudowy

## 7.2 USTALENIA DLA OBSZARU A2.

§ 60. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze A2:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	2	3	4
1.	<b>A2.1U</b>	teren usług, zgodnie z par. 11.	<p><b>GABARYTY ZABUDOWY:</b>  Maksymalna wysokość zabudowy -16 m; Minimalna wysokość zabudowy - 8 m;  Maksymalna liczba kondygnacji - 4;  Minimalna liczba kondygnacji - 2;</p> <p>Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 50%;  Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 20%;</p> <p>od strony al.Krakowskiej dachy spadziste o symetrycznych połaciach i ich kącie nachylenia - od 15 do 35 stopni;</p> <p><b>INNE USTALENIA:</b>  Tereny w zasięgu strefy uciążliwości związanej z Al.Krakowską zgodnie z par.38;</p>
2.	<b>A2.2 MN/U</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, zgodnie z par. 9.	<p>Minimalna wielkość działki - 500 m<sup>2</sup>.  podział terenu na działki budowlane, zgodnie z par. 9;</p> <p><b>GABARYTY ZABUDOWY:</b>  Maksymalna wysokość zabudowy -1 i m; Maksymalna liczba kondygnacji -2,5;  Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 50%;  Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 40%;</p> <p><b>INNE USTALENIA:</b>  Tereny w zasięgu strefy uciążliwości związanej z Al.Krakowską zgodnie z par.38;</p>
3.	<b>A2.3 KDw,</b>	Tereny wewnętrznej obsługi komunikacyjnej kwartałów, zgodnie z par. 18	zakaz realizacji zabudowy

### 7.3 USTALENIA DLA OBSZARU A3.

§61. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze A3:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1.	A3.1U	teren usług, zgodnie z par. 11.	<b>GABARYTY ZABUDOWY:</b> Maksymalna wysokość zabudowy - 16 m ; Minimalna wysokość zabudowy - 8 m; Maksymalna liczba kondygnacji - 4; Minimalna liczba kondygnacji - 2;  Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 50%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 20%;  od strony al.Krakowskiej dachy spadziste o symetrycznych połączeniach i ich kącie nachylenia - od 15 do 35 stopni;  <b>INNE USTALENIA:</b> Tereny w zasięgu strefy uciążliwości związanej z Al.Krakowską, zgodnie z par.38;
2.	A3.2 MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, zgodnie z par. 9.	Minimalna wielkość działki - 500 m <sup>2</sup> . podział terenu na działki budowlane, zgodnie z par. 9;  <b>GABARYTY ZABUDOWY:</b> Maksymalna wysokość zabudowy - 11 m; Maksymalna liczba kondygnacji - 2,5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 50%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 40%;  <b>INNE USTALENIA:</b> Tereny w zasięgu strefy uciążliwości związanej z Al.Krakowską, zgodnie z par.38;

## 7.4 USTALENIA DLA OBSZARU A4.

§ 6 2 . Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze A4:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	2	3	4
1.	<b>A4.1U</b>	teren usług, zgodnie z par. 11.	<p><b>GABARYTY ZABUDOWY:</b>  Maksymalna wysokość zabudowy - 16 m ;  Minimalna wysokość zabudowy - 8 m;  Maksymalna liczba kondygnacji - 4;  Minimalna liczba kondygnacji - 2;</p> <p>Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 50%;  Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 20%;</p> <p>od strony Al. Krakowskiej dachy spadziste o symetrycznych połaciach i ich kącie nachylenia - od 15 do 35 stopni;</p> <p><b>INNE USTALENIA:</b>  Tereny w zasięgu strefy uciążliwości związanej z Al. Krakowską zgodnie z par.38;</p>
2.	<b>A4.2U</b>	teren usług, zgodnie z par.11.	<p><b>GABARYTY ZABUDOWY:</b>  Maksymalna wysokość zabudowy -14 m; Maksymalna liczba kondygnacji -3;  Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 50%;  Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 20%;  Wysokość obiektów nowej zabudowy (rozbudowy) od strony terenu A4.3MN/U z zabudową mieszkaniową jednorodziną nie może powodować zacielenia terenu działek sąsiednich</p> <p><b>INNE USTALENIA:</b>  Tereny w zasięgu strefy uciążliwości związanej z Al. Krakowską zgodnie z par.38;</p>
3.	<b>A4.3 MN/U</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, zgodnie z par. 9.	<p>Minimalna wielkość działki - 500 m .  podział terenu na działki budowlane, zgodnie z par. 9;</p> <p><b>GABARYTY ZABUDOWY:</b>  Maksymalna wysokość zabudowy - 11 m ; Maksymalna liczba kondygnacji -2,5;  Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce -50%;  Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 40%;</p> <p><b>INNE USTALENIA:</b>  Tereny w zasięgu strefy uciążliwości związanej z Al. Krakowską zgodnie z par.38;</p>

## 7.5 USTALENIA DLA OBSZARU A5.

§ 63. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze A5:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
1.	A5.1U	teren usług, zgodnie z par. 11.	<p>GABARYTY ZABUDOWY:</p> <p>Maksymalna wysokość zabudowy - 20 m (dominanta zlokalizowana w narożniku Al. Krakowskiej i ul. Młynarskiej);</p> <p>Minimalna wysokość zabudowy - 8 m;</p> <p>Maksymalna liczba kondygnacji - 5 (dominanta zlokalizowana w narożniku Al. Krakowskiej i ul. Młynarskiej);</p> <p>Minimalna liczba kondygnacji - 2;</p> <p>Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 50%;</p> <p>Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 20%;</p> <p>od strony Al. Krakowskiej dachy spadziste o symetrycznych połaciach i ich kącie nachylenia - od 15 do 35 stopni;</p> <p>INNE USTALENIA:</p> <p>Tereny w zasięgu strefy uciążliwości związanej z Al. Krakowską, zgodnie z par.38;</p>
2.	A5.2U	teren usług, zgodnie z par. 11.	<p>GABARYTY ZABUDOWY:</p> <p>Maksymalna wysokość zabudowy - 14 m; Maksymalna liczba kondygnacji -3;</p> <p>Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce -50%;</p> <p>Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 20%;</p> <p>INNE USTALENIA:</p> <p>Tereny w zasięgu strefy uciążliwości związanej z Al. Krakowską, zgodnie z par.38;</p>

## 7.6 USTALENIA DLA OBSZARU A6.

§64. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze A6:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
1.	A6.1 MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, zgodnie z par. 9.	<p>Minimalna wielkość działki - 500 m<sup>2</sup>.</p> <p>podział terenu na działki inwestycyjne, zgodnie z par. 9;</p> <p>GABARYTY ZABUDOWY:</p> <p>Maksymalna wysokość zabudowy - 11 m; Maksymalna liczba kondygnacji - 2,5;</p> <p>Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 50%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 40%;</p>

## Rozdział 8. Ustalenia szczegółowe dotyczące zagospodarowania terenów i działek położonych w miejscowości RASZYN (pomiędzy Al.Krakowską, ul.Młynarską, UL.PONIATOWSKIEGO, UL.SZKOLNĄ) - OBSZAR B.

### 8.1 USTALENIA DLA OBSZARU **BI**.

§65. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze **BI**:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
1.	<b>BI.1 U/MW</b>	teren usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z par. 10.	<p><b>GABARYTY ZABUDOWY:</b></p> <p>Maksymalna wysokość zabudowy - 16 m ; Minimalna wysokość zabudowy - 8 m;  Maksymalna liczba kondygnacji - 4;  Minimalna liczba kondygnacji - 2;</p> <p>Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 50%;  Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 30%;</p> <p>od strony Al.Krakowskiej dachy spadziste o symetrycznych połaciach i ich kącie nachylenia - od 15 do 35 stopni;</p> <p>plan dopuszcza możliwość realizacji na terenie B1. 1U/MW ulic dojazdowych z zatokami parkingowymi (w pasie terenów pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy)</p> <p>Obowiązek przebudowy kolizyjnego odcinka wodociągu rozdzielczego na koszt inwestora;</p> <p><b>INNE USTALENIA:</b></p> <p>Tereny w zasięgu strefy uciążliwości związanej z Al.Krakowską, zgodnie z par.38;</p>

### 8.2 USTALENIA DLA OBSZARU **B2**.

§ 66. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze **B2**:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
1.	<b>B2.1U</b>	teren usług, zgodnie z par.1 1.	<p><b>GABARYTY ZABUDOWY:</b></p> <p>Maksymalna wysokość zabudowy - 20 m (dominanta); Minimalna wysokość zabudowy - 8 m;  Maksymalna liczba kondygnacji - 5 (dominanta); Minimalna liczba kondygnacji - 2;  Maksymalna powierzchnia zabudowana terenu -100%;</p> <p>od strony Al. Krakowskiej dachy spadziste o symetrycznych połaciach i ich kącie nachylenia - od 15 do 35 stopni;</p> <p><b>INNE USTALENIA:</b></p> <p>Tereny w zasięgu strefy uciążliwości związanej z Al. Krakowską, zgodnie z par.38;</p>

## 8.3 USTALENIA DLA OBSZARU B3.

§ 67. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze **B3**:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
<small>1</small>	<small>2</small>	<small>3</small>	<small>4</small>
1.	<b>B3.1 MN/U</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, zgodnie z par. 9.	Minimalna wielkość działki - 500 m <sup>2</sup> . podział terenu na działki budowlane, zgodnie z par. 9;  <b>GABARYTY ZABUDOWY:</b> Maksymalna wysokość zabudowy - 1 i m ; Maksymalna liczba kondygnacji -2,5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 50%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 40%;  <b>INNE USTALENIA:</b> Tereny w zasięgu strefy uciążliwości związanej z Al. Krakowską, zgodnie z par.38;
2.	<b>B3.2 KDw</b>	Tereny wewnętrznej obsługi komunikacyjnej kwartałów, zgodnie z par. 18	zakaz realizacji zabudowy obsługa zapleczy kwartałów B3.1 MN/U oraz B 1.1 U/M W

## 8.4 USTALENIA DLA OBSZARU B4.

§ 68. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze **B4**:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
<small>1</small>	<small>2</small>	<small>3</small>	<small>4</small>
1.	<b>B4.1 U/MW</b>	teren usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z par. 10.	<b>GABARYTY ZABUDOWY:</b> Maksymalna wysokość zabudowy - 16 m ; Minimalna wysokość zabudowy - 8 m; Maksymalna liczba kondygnacji -4; Minimalna liczba kondygnacji - 2;  Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 50%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce-30%;  od strony Al. Krakowskiej dachy spadziste o symetrycznych połaciach i ich kącie nachylenia - od 15 do 35 stopni;  <b>INNE USTALENIA:</b> Tereny w zasięgu strefy uciążliwości związanej z Al. Krakowską, zgodnie z par.38;
2.	<b>B4.2 MN/U</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, zgodnie z par. 9.	Minimalna wielkość działki - 500 m <sup>2</sup> . podział terenu na działki budowlane, zgodnie z par. 9;  <b>GABARYTY ZABUDOWY:</b> Maksymalna wysokość zabudowy - 1 i m ; Maksymalna liczba kondygnacji -2,5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 50%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 40%;  <b>INNE USTALENIA:</b> Tereny w zasięgu strefy uciążliwości związanej z Al. Krakowską, zgodnie z par.38;

**8.5 USTALENIA DLA OBSZARU B5.**

§ 69. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze B5:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
1.	B5.1 MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, zgodnie z par. 9.	Minimalna wielkość działki - 500 m <sup>2</sup> . podział terenu na działki budowlane, zgodnie z par. 9; plan dopuszcza remont i adaptację istniejącego budynku usługowego zlokalizowanego na dz.nr.ew.344 pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy -1i m; Maksymalna liczba kondygnacji - 2,5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 50%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce-40%;

**8.6 USTALENIA DLA OBSZARU B6.**

§ 70. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze B6:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
1.	B6.1 MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, zgodnie z par. 9.	Minimalna wielkość działki - 500 m <sup>2</sup> . podział terenu na działki budowlane, zgodnie z par. 9; GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy -1i m; Maksymalna liczba kondygnacji -2,5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce -50%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 40%;

**8.7 USTALENIA DLA OBSZARU B7.**

§71. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze B7:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
1.	B7.1 MN, B7.2MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z par. 8.	Minimalna wielkość działki - 500 m <sup>2</sup> . podział terenu na działki budowlane, zgodnie z par. 8; plan dopuszcza realizacją zabudowy w granicy działki (dopuszcza zachowanie i realizację domów jednorodzinnych szeregowych) GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy -1i m; Maksymalna liczba kondygnacji - 2,5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 50%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 40%;

2.	B7.3 MW, B7.4 MW, B7.5MW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z par. 7.	GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy -18 m; Maksymalna liczba kondygnacji -5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 50%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 30%; INNE USTALENIA: Tereny w zasięgu stanowiska archeologicznego nr 58-65/22, zgodnie z par. 30;
3.	B7.6 U/MW, B7.7 U/MW	teren usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z par.10.	GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy -18 m; Maksymalna liczba kondygnacji -5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 50%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce-30%; INNE USTALENIA: Tereny w zasięgu stanowiska archeologicznego nr 58-65/22, zgodnie z par.30;
4.	B7.8 KDw	Tereny wewnętrznej obsługi komunikacyjnej kwartałów, zgodnie z par. 18	zakaz realizacji zabudowy przestrzeń użyteczności publicznej - plac osiedlowy INNE USTALENIA: Tereny w zasięgu stanowiska archeologicznego nr 58-65/22, zgodnie z par.30;

**Rozdział 9. Ustalenia szczegółowe dotyczące zagospodarowania terenów i działek położonych w miejscowości RASZYN (pomiędzy ul.Poniatowskiego, ul.Młynarską, ul.Lotniczą, ul.Szkolną) - obszar C.**

**9.1 USTALENIA DLA OBSZARU CI.**

§ 72. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze CI:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
1.	CI.I MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, zgodnie z par. 9.	Minimalna wielkość działki - 500 m <sup>2</sup> . podział terenu na działki inwestycyjne, zgodnie z par. 9; GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy -1 m; Maksymalna liczba kondygnacji -2,5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 50%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce -40%;

## 9.2 USTALENIA DLA OBSZARU C2.

§ 73. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze C2:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
1.	C2.1 MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z par. 8.	Minimalna wielkość działki - 500 m <sup>2</sup> . podział terenu na działki budowlane, zgodnie z par. 8;  GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy -11 m; Maksymalna liczba kondygnacji - 2,5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce -30%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 60%;

## 9.3 USTALENIA DLA OBSZARU C3.

§ 74. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze C3:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
1.	C3.1 ZP	teren zieleni parkowej, zgodnie z par. 16.	zakaz realizacji zabudowy Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce -90%;

## 9.4 USTALENIA DLA OBSZARU C4.

§75. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze C4:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
1.	C4.1 MN, C4.2MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z par. 8.	Minimalna wielkość działki - 500 m <sup>2</sup> . podział terenu na działki budowlane, zgodnie z par. 8;  GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy -11 m; Maksymalna liczba kondygnacji -2,5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 30%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 60%;

## 9.5 USTALENIA DLA OBSZARU C5.

§76. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze C5:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1.	C5.1U	teren usług, zgodnie z par. 11.	GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy -14 m; Maksymalna liczba kondygnacji -3; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 50%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 20%;
2.	C5.2MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z par. 8.	Minimalna wielkość działki - 500 m <sup>2</sup> . podział terenu na działki budowlane, zgodnie z par. 8; GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy -11m; Maksymalna liczba kondygnacji -2,5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 30%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 60%;
3.	C5.3 ZP	teren zieleni parkowej, zgodnie z par. 16.	zakaz realizacji zabudowy Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 90%;

## 9.6 USTALENIA DLA OBSZARU C6.

§ 77. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze C6:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1.	C6.1 MN, C6.5MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z par. 8.	Minimalna wielkość działki -500 m <sup>2</sup> . podział terenu na działki budowlane, zgodnie z par. 8; GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy -11m; Maksymalna liczba kondygnacji -2,5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 30%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 60%;
2.	C6.2 ZP, C6.3 ZP, C6.6 ZP	teren zieleni parkowej, zgodnie z par. 16.	zakaz realizacji zabudowy Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce -90%;
3.	C6.4 ZP	teren zieleni parkowej, zgodnie z par. 16.	<b>istniejący ogródek jordanowski</b> zakaz realizacji zabudowy Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce -90%;

**ROZDZIAŁ 10. USTALENIA SZCZEGÓLWE DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW I DZIAŁEK POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI RASZYN (POMIĘDZY AL.KRAKOWSKĄ, UL.SZKOLNĄ, UL.PONIATOWSKIEGO, UL.SPORTOWĄ) - OBSZAR D.**

**10.1 USTALENIA DLA OBSZARU D1.**

§ 78. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze **D1**:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	2	3	4
1.	<b>D1.1 U</b>	teren usług, zgodnie z par. 11.	<p><b>GABARYTY ZABUDOWY:</b>  Maksymalna wysokość zabudowy - 16 m ;  Minimalna wysokość zabudowy - 8 m;  Maksymalna wysokość dominanty zlokalizowanej w narożniku Al. Krakowskiej i ul. Szkolnej - 20 m;  Maksymalna liczba kondygnacji - 4;  Minimalna liczba kondygnacji - 2;  Maksymalna liczba kondygnacji dominanty zlokalizowanej w narożniku Al. Krakowskiej i ul. Szkolnej - 5;  Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 50%;  Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 20%;</p> <p>od strony Al. Krakowskiej dachy spadziste o symetrycznych połaciach i ich kącie nachylenia - od 15 do 35 stopni;</p> <p><b>INNE USTALENIA:</b>  Tereny w zasięgu strefy uciążliwości związanej z Al. Krakowską, zgodnie z par.38;</p>
2.	<b>D1.2 UO</b>	teren usług oświaty, zgodnie z par. 12.	<p><b>istniejąca szkoła podstawowa</b></p> <p><b>GABARYTY ZABUDOWY:</b>  Maksymalna wysokość zabudowy - 11 m ; Maksymalna liczba kondygnacji -2,5;  Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 30%;  Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce-20%;</p> <p><b>INNE USTALENIA:</b>  Tereny w zasięgu strefy uciążliwości związanej z Al. Krakowską, zgodnie z par.38;</p>

3.	<b>D1.3U</b>	teren usług, zgodnie z par.II.	<p><b>GABARYTY ZABUDOWY:</b>  Maksymalna wysokość zabudowy - 20 m (dominanta zlokalizowana w narożniku Al. Krakowskiej i ul. Sportowej);  Minimalna wysokość zabudowy - 8 m;</p> <p>Maksymalna liczba kondygnacji - 5 (dominanta zlokalizowana w narożniku Al. Krakowskiej i ul. Sportowej);  Minimalna liczba kondygnacji - 2;  Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 50%;  Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 20%;</p> <p>od strony Al. Krakowskiej dachy spadziste o symetrycznych połaciach i ich kącie nachylenia - od 15 do 35 stopni;</p> <p><b>INNE USTALENIA:</b>  Tereny w zasięgu strefy uciążliwości związanej z Al. Krakowską, zgodnie z par.38;</p>
4.	<b>D1.4U</b>	teren usług, zgodnie z par. 11.	<p><b>istniejący hotel</b></p> <p><b>GABARYTY ZABUDOWY:</b>  Maksymalna wysokość zabudowy - 14 m ; Maksymalna liczba kondygnacji -3;  Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce -50%;  Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 20%;</p> <p><b>INNE USTALENIA:</b>  Tereny w zasięgu strefy uciążliwości związanej z Al. Krakowską, zgodnie z par.38;</p>
5.	<b>D1.5U</b>	teren usług, zgodnie z par.II.	<p><b>istniejąca straż pożarna</b></p> <p><b>GABARYTY ZABUDOWY:</b>  Maksymalna wysokość zabudowy - 14 m; Maksymalna liczba kondygnacji -3;  Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 50%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 20%;</p>

10.2 USTALENIA DLA OBSZARU **D2**.§79. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze **D2**:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1.	<b>D2.1U</b>	teren usług, zgodnie z par. 11.	<b>istniejący urząd gminy</b>  GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy -14 m; Maksymalna liczba kondygnacji -3; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 30%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 10%;
2.	<b>D2.2 UZ</b>	teren usług zdrowia, zgodnie z par. 13.	<b>istniejący ośrodek zdrowia</b>  GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy - 14 m; Maksymalna liczba kondygnacji -3; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 30%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 50%;
3.	<b>D2.3 Wu</b>	teren infrastruktury technicznej zgodnie z par.21	<b>Istniejące ujęcie i stacja uzdatniania wody</b>  GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy -1 m; Maksymalna liczba kondygnacji -2,5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 30%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 30%;  INNE USTALENIA: Tereny w zasięgu stanowiska archeologicznego nr 58-65/26, zgodnie z par.30;
4.	<b>D2.4 UO</b>	teren usług oświaty, zgodnie z par. 12.	<b>istniejące przedszkole</b>  GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy -1 m; Maksymalna liczba kondygnacji - 2,5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce -30%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 20%;  INNE USTALENIA: Tereny w zasięgu stanowiska archeologicznego nr 58-65/26, zgodnie z par.30;
5.	<b>D2.5 UO</b>	teren usług oświaty, zgodnie z par. 12.	<b>istniejące gimnazjum i biblioteka</b>  GABARYTY ZABUDOWY:  Maksymalna wysokość zabudowy -1 m; Maksymalna liczba kondygnacji -2,5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 40%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 20%;
6.	<b>D2.6U</b>	teren usług, zgodnie z par.II.	GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy - 14 m; Maksymalna liczba kondygnacji - 3; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 50%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 20%;

## Rozdział 11. Ustalenia szczegółowe dotyczące zagospodarowania terenów i działek położonych w miejscowości RASZYN (pomiędzy ul.Poniatowskiego, ul.Szkolną, ul.Lotniczą, ul.Sportową) - OBSZAR E.

### 11.1 USTALENIA DLA OBSZARU E1.

§ 80. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze E1:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	2	3	4
1.	E1.1 MN/U	teren mieszkaniowy jednorodzinny i usług, zgodnie z par. 9.	Minimalna wielkość działki — 500 m <sup>2</sup> . podział terenu na działki budowlane, zgodnie z par. 9;  GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy -1m; Maksymalna liczba kondygnacji -2,5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 50%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 40%;
2.	E1.2MN	teren mieszkaniowy jednorodzinny, zgodnie z par. 8.	Minimalna wielkość działki - 500 m <sup>2</sup> . podział terenu na działki budowlane, zgodnie z par. 8;  GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy -1m; Maksymalna liczba kondygnacji -2,5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 30%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 60%;

### 11.2 USTALENIA DLA OBSZARU E2.

§81. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze E2:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	2	3	4
1.	E2.1 MN/U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, zgodnie z par. 9.	Minimalna wielkość działki - 500 m <sup>2</sup> . podział terenu na działki budowlane, zgodnie z par. 9;  GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy -1m; Maksymalna liczba kondygnacji -2,5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 50%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce -40%;
2.	E2.2MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z par. 8.	Minimalna wielkość działki - 500 m <sup>2</sup> . podział terenu na działki budowlane, zgodnie z par. 8;  GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy -1m; Maksymalna liczba kondygnacji - 2,5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 30%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce -60%;

**11.3 USTALENIA DLA OBSZARU E3.**

§82. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze E3:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1.	E3.1U	teren usług, zgodnie z par. 11.	GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy - 14 m; Maksymalna liczba kondygnacji -3; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 50%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce -20%;
2.	E3.2MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z par. 8.	Minimalna wielkość działki - 500 m . podział terenu na działki budowlane, zgodnie z par. 8; GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy - 11 m; Maksymalna liczba kondygnacji - 2,5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 30%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce -60%;

**11.4 USTALENIA DLA OBSZARU E4.**

§ 83. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze E4:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1.	E4.1 MN/U	teren mieszkaniowy jednorodzinny i usług, zgodnie z par. 9.	Minimalna wielkość działki - 500 m <sup>2</sup> . podział terenu na działki budowlane, zgodnie z par. 9; GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy - 11 m; Maksymalna liczba kondygnacji -2,5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 50%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce -40%;
2.	E4.2MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z par. 8.	Minimalna wielkość działki - 500 m <sup>2</sup> . podział terenu na działki budowlane, zgodnie z par. 8; GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy - 11 m; Maksymalna liczba kondygnacji - 2,5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce -30%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce -60%;

**11.5 USTALENIA DLA OBSZARU E5.**

§84. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze **E5**:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1.	<b>E5.1MN</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z par. 8.	Minimalna wielkość działki - 500 m <sup>2</sup> . podział terenu na działki budowlane, zgodnie z par. 8;  GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy - 11 m; Maksymalna liczba kondygnacji - 2,5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 30%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 60%;

**11.6 USTALENIA DLA OBSZARU E6.**

§ 85. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze **E6**:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1.	<b>E6.1MN</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z par. 8.	Minimalna wielkość działki - 500 m <sup>2</sup> . podział terenu na działki budowlane, zgodnie z par. 8;  GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy - 11 m; Maksymalna liczba kondygnacji - 2,5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 30%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 60%;

## ROZDZIAŁ 12. USTALENIA SZCZEGÓLWE DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW I DZIAŁEK POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI RASZYN (POMIĘDZY AL.KRAKOWSKĄ, UL.SPOROWĄ, UL.PONIATOWSKIEGO, DOLINĄ RASZYŃKI) - OBSZAR F.

### 12.1 USTALENIA DLA OBSZARU F1.

§86. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze F1:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	2	3	4
1.	F1.1 U/MW	teren usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z par. 10.	<p>GABARYTY ZABUDOWY:</p> <p>Maksymalna wysokość zabudowy - 16 m;  Minimalna wysokość zabudowy - 8 m;  Maksymalna liczba kondygnacji - 4;  Minimalna liczba kondygnacji - 2;</p> <p>Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 50%;  Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce-30%;</p> <p>od strony Al. Krakowskiej dachy spadziste o symetrycznych połaciach i ich kącie nachylenia - od 15 do 35 stopni;</p> <p>INNE USTALENIA:</p> <p>Tereny w zasięgu strefy uciążliwości związanej z Al. Krakowską, zgodnie z par.38;</p>

### 12.2 USTALENIA DLA OBSZARU F2.

§ 87. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze F2:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	2	3	4
1.	F2.1 MN/U, F2.3 MN/U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, zgodnie z par. 9.	<p>Minimalna wielkość działki - 500 m<sup>2</sup>.  podział terenu na działki budowlane, zgodnie z par. 9;</p> <p>GABARYTY ZABUDOWY:</p> <p>Maksymalna wysokość zabudowy - 1 i m; Maksymalna liczba kondygnacji -2,5;  Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 50%;  Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 40%;</p> <p>INNE USTALENIA:</p> <p>Tereny w zasięgu strefy uciążliwości związanej z Al. Krakowską, zgodnie z par.38;</p>
2.	F2.2 MW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z par. 7.	<p>GABARYTY ZABUDOWY:</p> <p>Maksymalna wysokość zabudowy -14 m; Maksymalna liczba kondygnacji -3,5;  Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce -30%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce- 50%;</p>

**12.3 USTALENIA DLA OBSZARU F3.**§ 88. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze **F3**:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	2	3	4
1.	<b>F3.1</b> <b>U/MW,</b> <b>F3.2 U/MW</b>	teren usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z par.10.	<p><b>GABARYTY ZABUDOWY:</b>  Maksymalna wysokość zabudowy - 16 m;  Minimalna wysokość zabudowy - 8 m;  Maksymalna liczba kondygnacji - 4;  Minimalna liczba kondygnacji - 2;</p> <p>Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 50%;  Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 30%;</p> <p>od strony Al. Krakowskiej dachy spadziste o symetrycznych połaciach i ich kącie nachylenia - od 15 do 35 stopni;</p> <p><b>INNE USTALENIA:</b>  Tereny w zasięgu strefy uciążliwości związanej z Al. Krakowską, zgodnie z par.38;</p>
2.	<b>F3.3 MN/U,</b> <b>F3.4 MN/U,</b> <b>F3.5 MN/U</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, zgodnie z par. 9.	<p>Minimalna wielkość działki - 500 m .  podział terenu na działki budowlane, zgodnie z par. 9;</p> <p><b>GABARYTY ZABUDOWY:</b>  Maksymalna wysokość zabudowy - 1 i m ; Maksymalna liczba kondygnacji -2,5;  Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 50%;  Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce-40%;</p> <p><b>INNE USTALENIA:</b>  Tereny w zasięgu strefy uciążliwości związanej z Al. Krakowską, zgodnie z par.38;</p>

**12.4 USTALENIA DLA OBSZARU F4.**§89. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze **F4**:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	2	3	4
1.	<b>F4.1U</b>	teren usług, zgodnie z par. 11.	<p><b>GABARYTY ZABUDOWY:</b>  Maksymalna wysokość zabudowy - 16 m ;  Minimalna wysokość zabudowy - 8 m; Maksymalna wysokość dominanty zlokalizowanej pierzei al.Krakowskiej  - 20 m;</p> <p>Maksymalna liczba kondygnacji - 4;  Minimalna liczba kondygnacji - 2;  Maksymalna liczba kondygnacji dominanty zlokalizowanej pierzei Al. Krakowskiej - 5;  Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 50%;  Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 20%;</p> <p>od strony Al. Krakowskiej dachy spadziste o symetrycznych połaciach i ich kącie nachylenia - od 15 do 35 stopni;</p> <p><b>INNE USTALENIA:</b>  Tereny w zasięgu strefy uciążliwości związanej z Al. Krakowską, zgodnie z par.38;</p>

## 12.5 USTALENIA DLA OBSZARU F5.

§90. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze F5:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
1.	F5.1MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z par. 8.	<p>GABARYTY ZABUDOWY:</p> <p>Maksymalna wysokość zabudowy - 1 i m ; Maksymalna liczba kondygnacji -2,5;  Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 30%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 50%;  maksymalna długość elewacji budynku - 30 m. maksymalna powierzchnia zabudowy poszczególnych budynków  - 300 m<sup>2</sup>.</p> <p>Możliwość zlokalizowania więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce  Dopuszcza się możliwość lokalizowania domów jednorodzinnych szeregowych</p>

## Rozdział 13. Ustalenia szczegółowe dotyczące zagospodarowania terenów i działek położonych w MIEJSCOWOŚCI RASZYN (POMIĘDZY UL.PONIATOWSKIEGO, ul.Sportową, ul.Stadionową, Doliną Raszynki) - obszar G.

### 13.1 USTALENIA DLA OBSZARU G1.

§91. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze G1:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
1.	G1.1 MN/U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, zgodnie z par. 9.	<p>Minimalna wielkość działki - 500 m<sup>2</sup>.  podział terenu na działki budowlane, zgodnie z par. 9;</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 - 40%;</p>

### 13.2 USTALENIA DLA OBSZARU **G2**.

§ 92. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze **G2**:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	2	3	4
1.	G2.1 MN/U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, zgodnie z par. 9.	Minimalna wielkość działki - 500 m <sup>2</sup> . podział terenu na działki budowlane, zgodnie z par. 9;  GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy - 11 m; Maksymalna liczba kondygnacji - 2,5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 50%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 40%;

### 13.3 USTALENIA DLA OBSZARU **G3**.

§93. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze **G3**:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	2	3	4
1.	G3.1 MN, G3.2MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z par. 8.	Minimalna wielkość działki - 500 m <sup>2</sup> . podział terenu na działki budowlane, zgodnie z par. 8;  GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy - 11 m; Maksymalna liczba kondygnacji - 2,5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 30%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 60%;  INNE USTALENIA: Tereny w zasięgu stanowiska archeologicznego nr 58-65/7, zgodnie z par.30;

### 13.4 USTALENIA DLA OBSZARU **G4**.

§ 94. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze **G4**:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	2	3	4
1.	G4.1 MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z par. 8.	Minimalna wielkość działki - 500 m <sup>2</sup> . podział terenu na działki budowlane, zgodnie z par. 8;  GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy - 11 m; Maksymalna liczba kondygnacji - 2,5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 30%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 60%;  INNE USTALENIA: Tereny w zasięgu stanowiska archeologicznego nr 58-65/7, zgodnie z par.30;

### 13.5 USTALENIA DLA OBSZARU G5.

§95. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze G5:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
1.	<b>G5.1 MN, G5.2MN</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z par. 8.	Minimalna wielkość działki - 500 m <sup>2</sup> . podział terenu na działki budowlane, zgodnie z par. 8;  GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy - 11 m; Maksymalna liczba kondygnacji - 2,5; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 30%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 60%;  INNE USTALENIA: Tereny w zasięgu stanowiska archeologicznego nr 58-65/7, zgodnie z par.30;

### 13.6 USTALENIA DLA OBSZARU G6.

§96. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze G6:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
1.	<b>G6.1 US</b>	teren usług sportu i rekreacji na działkach z zielenią, zgodnie z par. 15.	istniejący basen  GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy - 12 m; Maksymalna liczba kondygnacji - 2; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 30%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 30%;  INNE USTALENIA: Tereny w zasięgu stanowiska archeologicznego nr 58-65/7, zgodnie z par.30;
2.	<b>G6.2 ZP</b>	teren zieleni parkowej, zgodnie z par. 16.	zakaz realizacji zabudowy Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 90%;  INNE USTALENIA: Tereny w zasięgu stanowiska archeologicznego nr 58-65/7, zgodnie z par.30;
3.	<b>G6.3 US</b>	teren usług sportu i rekreacji na działkach z zielenią, zgodnie z par. 15.	istniejący stadion  GABARYTY ZABUDOWY: Maksymalna wysokość zabudowy - 12 m; Maksymalna liczba kondygnacji - 2; Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 30%; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 20%;  INNE USTALENIA: Tereny w zasięgu stanowiska archeologicznego nr 58-65/7, zgodnie z par.30;

## Rozdział 14. Ustalenia szczegółowe dotyczące zagospodarowania terenów i działek położonych w miejscowości RASZYN (w Dolinie Raszynki) - obszar H.

### 14.1 Ustalenia dla obszaru HI.

§ 97. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze HI:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	2	3	4
2.	HI.1 UKr	teren usług kultu religijnego, zgodnie z par. 14.	<p><b>istniejąca plebania-obiekt wpisany do rejestru zabytków (zgodnie z par.28)</b></p> <p><b>GABARYTY ZABUDOWY:</b>  Maksymalna wysokość zabudowy - 14 m;  Minimalna wysokość zabudowy - 4 m;  Maksymalna liczba kondygnacji - 3;  Minimalna liczba kondygnacji -1;</p> <p>Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 20%;  Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 70%;</p> <p>od strony al.Krakowskiej dachy spadziste o symetrycznych połaciach i ich kącie nachylenia - od 15 do 35 stopni;</p> <p><b>INNE USTALENIA:</b>  Tereny w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z par.36;  ochrona Pozostałości Układu Urbanistycznego Historycznego Centrum Raszyna, zgodnie z decyzją WKZ nr1263/05 z dnia 4 lipca 2005; wpis do rejestru zabytków województwa mazowieckiego - budynek plebani nr.rej. 1387  Tereny w zasięgu strefy uciążliwości związanej z Al. Krakowską, zgodnie z par.38;</p>
3.	HI.2U	teren usług, zgodnie z par. 11.	<p><b>GABARYTY ZABUDOWY:</b>  Maksymalna wysokość zabudowy .14 m;  Minimalna wysokość zabudowy - 8 m;  Maksymalna liczba kondygnacji - 3;  Minimalna liczba kondygnacji - 2;</p> <p>Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 20%;  Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce-70%; od strony al. Krakowskiej dachy spadziste o symetrycznych połaciach i ich kącie nachylenia - od 15 do 35 stopni;  dla działki nr ew. 3/7dopuszcza się zwiększenie powierzchni reklamowej do 18 m<sup>2</sup>, pod warunkiem uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.</p> <p><b>INNE USTALENIA:</b>  Tereny w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z par.36;  ochrona Pozostałości Układu Urbanistycznego Historycznego Centrum Raszyna, zgodnie z decyzją WKZ nr1263/05 z dnia 4 lipca 2005;  Tereny w zasięgu strefy uciążliwości związanej z Al. Krakowską, zgodnie z par.38;</p>

4.	<b>H1 .3 MN</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z par. 8.	<p>Minimalna wielkość działki - 500 m<sup>2</sup>.          podział terenu na działki budowlane, zgodnie z par. 8;  <b>GABARYTY ZABUDOWY:</b>          Maksymalna wysokość zabudowy - 1 i m ;          Maksymalna liczba kondygnacji -2,5;          Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 20%;          Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce-70%;</p> <p><b>INNE USTALENIA:</b>          Tereny w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z par.36;          ochrona Pozostałości Układu Urbanistycznego Historycznego Centrum Raszyna, zgodnie z decyzją WKZ nrl263/05 z dnia 4 lipca 2005;          Tereny w zasięgu strefy uciążliwości związanej z Al. Krakowską, zgodnie z par.38;</p>
----	-----------------	--	--

## 14.2 USTALENIA DLA OBSZARU H2.

§ 98. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze **H2**:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
1.	<b>H2.1 ZN</b>	teren naturalnej zieleni dolin rzecznych, zgodnie z par. 17.	<p>zakaz realizacji zabudowy;          możliwość lokalizacji ośrodka jeździeckiego lub innych sportowych obiektów nie kubaturowych pod warunkiem uzyskania uzgodnienia konserwatora przyrody na etapie projektów realizacyjnych;          zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni i wód powierzchniowych;          zachowanie i uzupełnienie istniejącego powiązania ekologicznego wzdłuż doliny Raszynki;</p> <p><b>INNE USTALENIA:</b>          teren w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (patrz par.36); ochrona Pozostałości Układu Urbanistycznego Historycznego Centrum Raszyna, zgodnie z decyzją WKZ nrl263/05 z dnia 4 lipca 2005;          Tereny w zasięgu strefy uciążliwości związanej z Al. Krakowską, zgodnie z par.38;</p>

## 14.3 USTALENIA DLA OBSZARU H3.

§99. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze **H3**:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1.	<b>H3.1 ZP</b>	teren zieleni parkowej, zgodnie z par. 16.	<p>Zakaz realizacji zabudowy</p> <p>Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 95%; Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej np. studnia głębinowa. teren przeznaczony do tworzenia części obszaru powstającego Parku Kulturowego "Raszyn"</p> <p>INNE USTALENIA:</p> <p>Tereny w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z par.36;</p> <p>Tereny w zasięgu stanowiska archeologicznego nr 58-65/7, zgodnie z par 30;</p>
2.	<b>H3.2 Wz.</b>	teren infrastruktury technicznej zgodnie z par.21	<p><b>projektowana stacja wodociągowa</b></p> <p><b>istniejące punkty ujęcia wody</b></p> <p>GABARYTY ZABUDOWY:</p> <p>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 kącie nachylenia od 30 do 45 stopni.</p> <p>INNE USTALENIA:</p> <p>Tereny w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z par.36;</p> <p>Tereny w zasięgu stanowiska archeologicznego nr 58-65/7, zgodnie z par.30;</p>
3.	<b>H3.3 Nop</b>	teren infrastruktury technicznej zgodnie z par.21	<p><b>istniejąca centralna przepompownia ścieków</b></p> <p>zakaz realizacji zabudowy</p> <p>Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 70%;</p> <p>INNE USTALENIA:</p> <p>Tereny w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z par.36;</p>

**ROZDZIAŁ 15. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW DRÓG I PLACÓW.**

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

Pkt.	SYMBOL	NAZWA OBIEKTU	FUNKCJA	SZEROKOŚĆ w liniach rozgr.	Zalecana szerokość jezdni	ustalenia
1	2	3	4	5	6	7
1.	<b>1.KDG</b>	al.Krakowska	Główna	zgodnie z par. 103	2 x 2-3 pasy ruchu	- ustalenia dla poszczególnych odcinków ulicy zgodnie z par. 103
2.	<b>2.KDL</b>	ul. Sportowa	Lokalna	20,0/16,0/19,0 m	7,0 m	- Szpalery drzew - Ścieżka rowerowa Komunikacja autobusowa - Zatoki parkingowe równoległe ok. 15MP na odcinku od 2.KDD ul. Wybickiego do 3KDLul. Stadionowa, przeznaczone dla obsługi ośrodka sportowego
3.	<b>3.KDL</b>	ul. Stadionowa	Lokalna	20,0 m (w tym w granicach planu 16,0 m.)	7,0 m	- Szpalery drzew - Ścieżka rowerowa - Realizacja urządzeń spowalniających ruch kołowy - Zatoki parkingowe prostopadłe ok. 50MP na odcinku od 2.KDL ul. Sportowa do 40Kpj, przeznaczone dla obsługi ośrodka sportowego - do czasu realizacji powiązania drogowego z Falentami realizacja ronda(zawrotki) na terenie placu 8Kp - Realizacja powiązania drogowego z Falentami dopiero po zrealizowaniu tras ekspresowych przejmujących ruch tranzytowy (Trasa Salomea .Wolica)
4.	<b>4.KDL</b>	ul. Młynarska	Lokalna	20,0/22,0	6,0 m	- Szpalery drzew - Zatoki parkingowe na odcinku od 17KDD ul.Mieszka I do 6.KDL ul. Lotnicza
5.	<b>5.KDL</b>	ul. Szkolna	Lokalna	16,0/17,0/ 24,0m	6,0 m	Szpalery drzew
6.	<b>6.KDL</b>	ul. Lotnicza (odcinek południowy)	Lokalna	20,0/min. 13,0 m (w tym częściowo w granicach planu)	6,0 m	- Szpalery drzew
7.	<b>7.KDD</b>	ul. Graniczna	Dojazdowa	8,0m	5,5 m	
8.	<b>8.KDD</b>	ul. Mokra	Dojazdowa	8,0m	5,5 m	
9.	<b>9.KDD</b>	ul. Kościuszki	Dojazdowa	12,0m	5,5 m	- Szpaler drzew

10.	<b>10.KDD</b>	ul. Lotnicza (odcinek północny)	Dojazdowa	10,0/12,0m (w tym w granicach planu 2,0-8,0 m.)	5,5 m	
11.	<b>11.KDD</b>	ul. Wschodnia	Dojazdowa	10,0 /12,0m	5,5 m	-
12.	<b>12.KDD</b>	ul. projektowana	Dojazdowa	14,0m	5,5 m	
13.	<b>13.KDD</b>	ul. Mieszka I-go	Dojazdowa	8,0m	5,5 m	
14.	<b>14.KDD</b>	ul. projektowana	Dojazdowa	16,0m	5,5 m	
15.	<b>15.KDD</b>	ul. Sokolnickiego	Dojazdowa	10,0/11,0/12,0 / 14,0m	5,5 m	
16.	<b>16.KDD</b>	ul. Poniatowskiego - ul. Klonowa	Dojazdowa	18,0/20,0/ 30,0m	5,5 m	
17.	<b>17.KDD</b>	ul. Mieszka I	Dojazdowa	19,0m	5,5 m	- Szpalery drzew
18.	<b>18.KDD</b>	ul. Mickiewicza	Dojazdowa	14,0/16,0m	5,5 m	- Szpaler drzew
19.	<b>19.KDD</b>	ul. Dąbrowskiego	Dojazdowa	15,0m	5,5 m	- Szpaler drzew
20.	<b>20.KDD</b>	ul. Bolesława Chrobrego	Dojazdowa	8,0 /10,0m	5,5 m	
21.	<b>21.KDD</b>	ul. Piasta	Dojazdowa	14,0m	5,5 m	- Szpaler drzew
22.	<b>22.KDD</b>	ul. Unii Europejskiej (dawna ul. Pożarna)	Dojazdowa	14,0m	5,5 m	- Szpaler drzew
23.	<b>23.KDD</b>	ul. W ołodyj owskiego	Dojazdowa	10,0m	5,5 m	- Szpaler drzew
24.	<b>24.KDD</b>	ul. Nauczycielska	Dojazdowa	15,0m	5,5 m	- Szpalery drzew
25.	<b>25.KDD</b>	ul. Czerwonego Kapturka	Dojazdowa	11,0m	5,5 m	- Szpaler drzew
26.	<b>26.KDD</b>	ul. Spółdzielcza	Dojazdowa	10,0m	5,5 m	- Szpaler drzew
27.	<b>27.KDD</b>	ul. Cienista (od ul. Słonecznej do ul. Sportowej)	Dojazdowa	10, 0m	5,5 m	
28.	<b>28.KDD</b>	ul. Słoneczna	Dojazdowa	13,0/22,0m	5,5 m	- Szpaler drzew
29.	<b>29.KDD</b>	ul. projektowana	Dojazdowa	12,0 /15,0m	5,5 m	- Szpaler drzew
30.	<b>30.KDD</b>	ul. Nadrzeczna	Dojazdowa	9,0m	5,5 m	
31.	<b>31.KDD</b>	ul. Bema	Dojazdowa	12,0/13,0/ 18,0m	5,5 m	- Szpaler drzew
32.	<b>32.KDD</b>	ul. Wybickiego	Dojazdowa	10/15,0/23,0m	5,5 m	Szpaler drzew Zatoki parkingowe prostopadłe ok. 50MP na odcinku od 2.KDL ul. Sportowa do 31DD ul. Bema przeznaczone dla obsługi ośrodka sportowego
33.	<b>33.KDD</b>	ul. gen. Zajęczka	Dojazdowa	9,0m	5,5 m	

Ulice dojazdowe wewnętrzne (KDDw) (o obniżonych parametrach technicznych)						
1.	<b>1.KDDw</b>	ul. Krańcowa	Dojazdowa wewnętrzna	5,0-7,0 m	4,5-5,5 m	
2.	<b>2.KDDw</b>	ul. Pastelowa	Dojazdowa wewnętrzna	8,0-10,0 m	5,5 m	
3.	<b>3.KDDw</b>	ul. Cienista (od ul. 29 KDDdo ul. Słonecznej)	Dojazdowa wewnętrzna	6,0-10,0 m	5,5 m	
3.	<b>4.KDDw</b>	ul. Nadrzeczna	Dojazdowa wewnętrzna	7,0 m	5,0 m	
5.	<b>5.KDDw</b>	ul. Boczna	Dojazdowa wewnętrzna	7,0 m	5,5 m	

§ 101. Plan wprowadza następujące ustalenia dla terenów placów:

Pkt	SYMBOL	POŁOŻENIE	INNE USTALENIA
1	2	1 3	I'
1.	<b>1Kp</b>	przy ul. Szkolnej	
2.	<b>2Kp</b>	przy zbiegu ul.Poniatowskiego i ul.Mickiewicza	- Szpalery drzew; - Miejsca parkingowe - drobne obiekty usługowe, zgodnie z par. 27
3.	<b>3Kp</b>	przy zbiegu ul.Poniatowskiego i ul. Szkolnej	- Szpalery drzew; - Miejsca parkingowe
4.	<b>4Kp</b>	przy ul.Nauczycielskiej	- Szpalery drzew; - Miejsca parkingowe
5.	<b>5Kp</b>	przy ul. Sportowej (przy Basenie)	- Szpalery drzew; - Miejsca parkingowe - Ścieżka rowerowa - drobne obiekty usługowe, zgodnie z par.27
6.	<b>6Kp</b>	przy ul.Nadrzecznej	- Szpalery drzew; - Miejsca parkingowe - Ścieżka rowerowa
7.	<b>7Kp</b>	przy ul. Wybickiego	- plac wejściowy do H3.1ZP oraz G6.2ZP - zawrotka ul.Wybickiego
8.	<b>8Kp</b>	przy ul.Stadionowa	- Szpalery drzew; - realizacja ronda (zawrotki) - Ścieżka rowerowa
9.	<b>9Kp</b>	przy Al.Krakowska na wysokości ul.Szkolnej	- Przejście i przejazd do1OKP - Miejsca parkingowe - Ścieżka rowerowa - drobne obiekty usługowe, zgodnie z par.27
10.	<b>10Kp</b>	po między Al.Krakowska a 18KDD ul.Mickiewicza	- Przejście i przejazd do 9KP - Miejsca parkingowe - Przejazd od 14KDD do 18KDDul.Mickiewicza - Drobne obiekty usługowe, zgodnie z par.27

§102. 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
1.	<b>1-Kpj</b>	ciąg pieszo-jezdny	obszar A	5,0m	dojście do ul.Poniatowskiego
2.	<b>2-Kpj</b>	ciąg pieszo-jezdny	obszar C	7,0m	dojście do ul.Lotniczej
3.	<b>3-Kpj</b>	ciąg pieszo-jezdny	obszar F	10,0m	przejście nad Stawami Raszyńskimi -szpaler drzew - dojazd do posesji

§ 103. 1) Plan ustala podział terenu Al.Krakowska (1 KDG) na sześć odcinków i wprowadza następujące ustalenia dla tych odcinków:

ODCINEK	Szerokość od osi ulicy do wschodniej linii rozgraniczającej	Zalecana szerokość jezdni wschodniej	USTALENIA DLA PRZEKROJU ULICY (od osi ulicy do wschodniej linii rozgraniczającej)
1	2	3	4
<b>odcinek I</b> (od Stawów Raszyńskich do rzeki Raszynki)	19,0m.	3 pasy ruchu	- szpaler drzew - elementy małej architektury - ścieżka rowerowa - komunikacja autobusowa - obsługa komunikacyjna terenów: HI .1Ukr i HI ,2U
<b>odcinek II</b> (od Rzeki Raszynki do ul.Sportowej)	23,0m.	3 pasy ruchu	- szpaler drzew - elementy małej architektury - ścieżka rowerowa - komunikacja autobusowa - zatoki parkingowe
<b>odcinek III</b> (od ul. Sportowej do ul.Szkolnej)	23,0m. przy ul.Sporowej, 32,0m. przy ul.Szolnej,	3 pasy ruchu	- szpaler drzew - urządzony plac miejski przy ul.Szkolnej - drobne obiekty usługowe, zgodnie z par.26 - elementy małej architektury - ścieżka rowerowa - komunikacja autobusowa - ulica dojazdowa z zatokami parkingowymi dla obsługi projektowanej zabudowy na terenie D1.1U
<b>odcinek IV</b> (od ul.Szkolnej do ul.Młynarskiej)	min. 14, 0m.	2 pasy ruchu	- szpaler drzew - urządzony plac miejski przy ul.Szkolnej - drobne obiekty usługowe, zgodnie z par.26 - elementy małej architektury - ścieżka rowerowa - komunikacja autobusowa - plan dopuszcza możliwość realizacji na terenie B1.1U/MW ulic dojazdowych z zatokami parkingowymi (w pasie terenów pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy)

<b>odcinek V</b> (od ul.Młynarskiej do ul.Mokrej)	25,0m.	2 pasy ruchu	- szpaler drzew - elementy małej architektury - ścieżka rowerowa - komunikacja autobusowa  - ulica dojazdowa z zatokami parkingowymi dla obsługi terenów: A3.1U, A4.1U, A5.1U
<b>odcinek VI</b> (od ul.Mokrej do ul.Na Skraju)	20,5m.	2 pasy ruchu	- szpaler drzew - elementy małej architektury - ścieżka rowerowa - komunikacja autobusowa  - ulica dojazdowa z zatokami parkingowymi dla obsługi terenów :A1.1U, A2.1U

### DZIAŁ III.

#### ROZDZIAŁ 16. SKUTKI PRAWNE PLANU W ZAKRESIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.

§104. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, ustala się na 30%.

#### ROZDZIAŁ 17. USTALENIA PRZEJŚCIOWE.

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

#### ROZDZIAŁ 18. USTALENIA KOŃCOWE.

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

§ 107. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY  
  
 Krzysztof Derda