

UCHWAŁA Nr VI/51/07
RADY GMINY RASZYN

z dnia 8 marca 2007 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Falenty i Falenty Nowe w gminie Raszyn - część III.

(Warszawa, dnia 16 maja 2007 r.)

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami), 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 ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), w wykonaniu uchwały nr 217/XXXIX/01 Rady Gminy Raszyn z dnia 20 czerwca 2001r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dla części terenów położonych we wsi Falenty i Falenty Nowe oraz uchwały nr VI/38/03 Rady Gminy Raszyn z dnia 27 marca 2003r. w sprawie sposobu wykonania uchwał o numerach 53/XIII/99 z dnia 9 czerwca 1999r., 208/XLV/97 z dnia 30 grudnia 1997r., 108/XXIII/00 z dnia 30 marca 2000r., 125/XXIV/00 z dnia 20 kwietnia 2000r., 126/XXIV/00 z dnia 20 kwietnia 2000r., 142/XXVIII/00 z dnia 13 września 2000r., 168/XXXII/00 28 grudnia 2000r., 178/XXXV/01 z dnia 8 marca 2001r., 185/XXXV/01 z dnia 29 marca 2001r., 192/XXXVII/01 z dnia 19 kwietnia 2001r., 193/XXXVII/01 z dnia 19 kwietnia 2001r., 194/XXXVII/01 z dnia 19 kwietnia 2001r., 195/XXXVII/01 z dnia 19 kwietnia 2001r., 199/XXXVIII/01 z dnia 31 maja 2001r., 212/XXXIX/01 z dnia 20 czerwca 2001r., 213/XXXIX/01 z dnia 20 czerwca 2001r., 214/XXXIX/01 z dnia 20 czerwca 2001r., 215/XXXIX/01 z dnia 20 czerwca 2001r., 216/XXXIX/01 z dnia 20 czerwca 2001r. i 217/XXXIX/01 z dnia 20 czerwca 2001r. oraz uchwały Rady Gminy Raszyn nr XXXIII/503/04 z dnia 2 września 2004r. w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Falenty i Falenty Nowe w gminie Raszyn w dwóch etapach, zmienionej uchwałą Rady Gminy Raszyn nr LXII/1051/06 z dnia 1 czerwca 2006r. Rada Gminy Raszyn na wniosek Wójta Gminy Raszyn uchwala, co następuje.

Rozdział 1

Zakres regulacji

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dla obszaru położonego we wsi Falenty i Falenty Nowe - część III, zwany dalej "planem", polegający na wyznaczeniu terenów pod zabudowę mieszkaniową, usługową, wskazanie terenów rolnych, zieleni publicznej i naturalnej, ustaleniu układu komunikacyjnego oraz przyjęciu ustaleń dotyczących sposobu zagospodarowania tych terenów.

§ 2. Obszar obowiązywania planu określony jest granicami na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym integralną część planu i będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się w gminie Raszyn, w jej centralnej części i wyznaczają go następujące granice:

- a) od południa: oś ulicy Falenckiej;
- b) od wschodu: droga gruntowa - oś ulicy Grudzi;
- c) od północy: północna granica zespołu stawów, granica administracyjna wsi Falenty oraz oś ulicy Droga Hrabska;
- d) od zachodu: oś Alei Krakowskiej, z wyłączeniem działek o następujących numerach: 14/5, 14/6, 14/10, 14/19, 14/20, 14/21, 14/22, 14/27, 14/28, 16, 17, 18 położonych wzdłuż Al. Krakowskiej.
- e) z wyłączeniem obszaru będącego przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Falenty i Falenty Nowe - część II w gminie Raszyn.

§ 3. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 4. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

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

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu, odnośnie przeznaczenia terenów, są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U,
- 3) tereny zabudowy wielorodzinnej niskiej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW,
- 4) tereny usług nauki, oznaczone na rysunku planu symbolem UN,
- 5) tereny usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolem UO,
- 6) tereny usług oświaty i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem UO/MN,
- 7) tereny zieleni parkowej i usług nauki, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP/UN,
- 8) tereny usług i produkcji (handel, usługi, drobna wytwórczość, rzemiosło, składowanie), oznaczonych na rysunku planu symbolem UP,
- 9) teren "parkingu zielonego", oznaczony na rysunku planu symbolem ZN,KS,
- 10) tereny zieleni naturalnej i rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem ZN/R,
- 11) tereny ogródków działkowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZD,
- 12) tereny o funkcji rolnej, oznaczone na rysunku planu symbolem R,
- 13) tereny komunikacji ulicznej wraz z klasyfikacją funkcjonalną tych ulic, oznaczone na rysunku planu symbolem K:
 - a) główne [KG],
 - b) zbiorcze [KZ],
 - c) ulice lokalne [KL],
 - d) ulice dojazdowe [KD],
 - e) ulice dojazdowe wewnętrzne [KDw],
 - f) ciągi pieszo - jezdne [KPJ],
 - g) ciągi piesze [KP],
- 14) terenowe urządzenia inżynierii miejskiej (np. wewnętrzne stacje transformatorowe, stacje redukcyjno - pomiarowe gazu, urządzenia gospodarki ściekowej).

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

§ 6. 1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania,
- 3) linie rozgraniczające komunikacji wewnętrznej,
- 4) przeznaczenie terenów (oznaczone cyfrowo i symbolami literowymi),
- 5) klasyfikacja funkcjonalna ulic (oznaczona symbolami literowymi),
- 6) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy,
- 7) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- 8) granica rezerwatu przyrody "Stawy Raszyńskie"
- 9) lokalizacje istniejących i projektowanych terenowych urządzeń obsługi inżynieryjnej terenu (stacje transformatorowe 15/0,4kV, pompownie ścieków, urządzenia EE),
- 10) rejon lokalizacji ujęcia wody wraz ze strefą ochronną (r=10m)

- 11) rejon stacji uzdatniania wody SUW
- 12) obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej
- 13) granice stanowisk archeologicznych
- 14) granice obszaru objętego prawną ochroną konserwatorską
- 15) wartościowe obiekty zabytkowe
- 16) pomnik
- 17) pomnik przyrody wraz ze strefą ochronną (r=15m.)
- 18) wartościowe drzewa
- 19) nakaz obsadzenia zielenią wysoką i izolacyjną
- 20) rejon lokalizacji dominant (akcentów) architektoniczno - wysokościowych
- 21) przebiegi głównych ścieżek rowerowych
- 22) orientacyjne granice obszarów gruntów słabonośnych
- 23) orientacyjne granice obszarów zdrenowanych
- 24) strefa uciążliwości od oczyszczalni (r=50m.)
 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter postulatywny:
 - 1) adaptowane linie podziałów parcelacyjnych,
 - 2) podziały parcelacyjne likwidowane,
 - 3) linie wtórnej parcelacji (przykładowe rozwiązanie; przy realizacji planu dopuszczone inne).
 4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
 - 1) wartościowe zadrzewienia,
 - 2) wody otwarte.

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

§ 8. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Raszyn dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Falenty i Falenty Nowe - część III, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) przeznaczeniu dopuszczonym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 7) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 8) powierzchni biologicznie czynnej (dla terenów położonych poza granicami WOChK) - należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki, na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m²,
- 9) powierzchni biologicznie czynnej (dla terenów położonych w granicach WOChK) - należy rozumieć przez to część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny towarzyszące zabudowie, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. W szczególności za powierzchnię biologiczną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych,

- grypsowych i ażurowych,
- 10) obiektach, urządzeniach i funkcjach chronionych - należy przez to rozumieć usługi oświaty, w szczególności szkoły stopnia podstawowego i przedszkola oraz usługi zdrowia, jak szpitale, przychodnie, żłobki, domy dziecka itp.,
 - 11) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - należy przez to rozumieć wszelkie formy budynków jednorodzinnych, tzn.: budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość,
 - 12) zabudowie wielorodzinnej niskiej - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne zawierające więcej niż 2 lokale mieszkalne o wysokości określonej w uchwale i nie większej niż 12m,
 - 13) pomieszczenia przeznaczone na pobyt stały ludzi - pomieszczenie, w których przebywanie tych samych osób w ciągu doby trwa dłużej niż 4 godziny,
 - 14) usługach - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innym przeznaczeniu podstawowym niż usługowe i urządzenia służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych. Usługi dzieli się na:
 - a) nieuciążliwe tj. usługi o uciążliwości dla środowiska i otoczenia (pod względem hałasu, zanieczyszczeń powietrza, wody, gleby, drgań) mieszczącej się w granicach działki inwestora;
 - b) uciążliwe tj. nie spełniające w/w wymogów lub mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu jest obligatoryjny - poza podstawowymi urządzeniami obsługi inżynierskiej (np. przepompownie, trafostacje, linie nn) oraz przedsięwzięcia, dla których sporządzenie raportu może być wymagane,
 - 15) budynku użyteczności publicznej - należy przez to rozumieć budynek przeznaczony dla administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług, turystyki, sportu, poczty lub telekomunikacji, budynek biurowy lub socjalny,
 - 16) przebudowie - należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego,
 - 17) remoncie - należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym,
 - 18) opracowania geologiczno - inżynierskiego - prace dotyczące ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

I. Struktura funkcjonalno-przestrzenna

§ 9. W zakresie struktury funkcjonalnej:

- 1) plan ustala zachowanie terenów zieleni naturalnej, rezerwatu przyrody "Stawy Raszyńskie", ogródków działkowych oraz zieleni parkowej,
- 2) plan ustala lokalne rejony lokalizacji usług w rejonie ulic Alei Hrabskiej, Drogi Hrabskiej, ul. Opackiego oraz ul. Rozbrat,
- 3) plan ustala zabudowę mieszkaniową wraz z nieuciążliwymi usługami, jako przeznaczenie podstawowe terenu,
- 4) plan ustala pozostawienie części terenów o funkcji rolniczej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) plan ustala przeznaczenia terenu zlokalizowanego przy węźle komunikacyjnym przy ul. Grudzi - drodze [KZ] - zgodnie z rysunkiem planu - na funkcje usług i produkcji UP,
- 6) plan wyklucza lokalizacje funkcji produkcji oraz obiektów uciążliwych poza terenem UP.

§ 10. W zakresie struktury przestrzennej plan ustala:

- 1) Dla nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, plan ustala minimalną wielkość nowotworzonych działek z tolerancją 5%.
 - a) dla nowej zabudowy na działkach położonych w granicy WOChK -- plan ustala wymóg zachowania min. 70% powierzchni biologicznie czynnej
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej - obszary [MN] i [MN/U] poza granicami WOChK:
 - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej i usług - min 1000m² z wymogiem zachowania min 60% powierzchni biologicznie czynnej
 - dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej - min. 600m² na jeden segment z wymogiem zachowania min 60% powierzchni biologicznie czynnej
 - dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej - min. 400m² na jeden segment z wymogiem zachowania min 60% powierzchni biologicznie czynnej przy czym plan ustala, iż zabudowa tego typu dopuszczona jest jedynie w zespołach minimum 5 segmentów
 - c) dla zabudowy wielorodzinnej - obszary [MW] - min 2000m² z wymogiem zachowania min 50% powierzchni biologicznie czynnej
 - d) dla terenu działalności usługowej - teren [UP] - min. 2000m² z wymogiem zachowania min. 20% powierzchni biologicznie czynnej
 - e) dla terenów usług oświaty - tereny [UO] - min. 2000m² z wymogiem zachowania min 50% powierzchni biologicznie czynnej
 - f) dla terenów usług oświaty i mieszkalnictwa jednorodzinnego - tereny [UO/MN] -
 - dla działek o funkcji [UO] i [UO/MN] - min. 2000m² z wymogiem zachowania min 50% powierzchni biologicznie czynnej
 - dla działek o funkcji mieszkaniowej [MN] - analogicznie jak pkt1) lit. b) niniejszego paragrafu
 - g) dla terenów usług nauki - tereny [UN] - min. 2000m² z wymogiem zachowania min 70% powierzchni biologicznie czynnej
 - h) dla terenów zieleni parkowej i usług nauki w granicach wyznaczonych liniami zabudowy - tereny [ZP/UN] - min. 2000m² z wymogiem zachowania min 70% powierzchni biologicznie czynnej.
- 2) Dopuszcza się adaptację (zgodnie z ustaleniami planu) działek mniejszych, których podział został dokonany przed uprawomocnieniem niniejszego planu, o ile posiadały status działek budowlanych.
- 3) Na działce o funkcji mieszkaniowej, poza budynkiem mieszkalnym, dopuszcza się budowę drugiego obiektu o funkcji gospodarczej, garażowej lub usługowej, którego powierzchnia ogólna nie przekroczy 20% powierzchni ogólnej budynku mieszkalnego.
- 4) Plan ustala nieprzekraczalną wysokość zabudowy:
 - a) dla obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - tereny [MN], [MN/U] - 2 kondygnacje + użytkowe poddasze i 10m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku;
 - b) dla pozostałych obszarów
 - tereny [MW], [UN], [UO/MN], [UO] - 3 kondygnacje + użytkowe poddasze i 12m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku;
 - teren [ZP/UN] - wysokość budynków nie może przekraczać wysokości niższego obiektu pałacowego;
 - c) dla dominant (akcentów) architektoniczno - wysokościowych - plan ustala wysokość max. 15m.

II. Ochrona i kształtowanie środowiska kulturowego

§ 11. 1. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, architektury i urbanistyki plan ustala:

- 1) Likwidację tymczasowej zabudowy (np. baraki, szopy);
- 2) Sukcesywne usuwanie szklarni i namiotów foliowych, z wyjątkiem terenów rolnych;
- 3) Plan wprowadza obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej (na terenach [ZP/UN]), zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązują następujące ustalenia:
 - a) budynki mają być dostosowane sylwetą, gabarytem, kolorem elewacji i pokrycia dachowego oraz użytym materiałem, do zabudowań pałacowych;
 - b) plan zakazuje stosowania elewacji szklanych;
 - c) wysokość nowoprojektowanych budynków nie może przekraczać wysokości niższego z dwóch istniejących głównych budynków pałacowych;
 - d) podziały na elewacjach mają być wzorowane na elewacjach pałacowych;

- e) spadki połaci dachowych należy dostosować do kształtu dachów obiektów pałacowych;
- f) plan ustala pozostawienie ogólnodostępnego ciągu pieszego, zgodnie z rysunkiem planu;
- g) ciągi pieszce wykonane mają być z płyt kamiennych.

2. W zakresie stosowania i umieszczania tablic reklamowych plan ustala:

- 1) plan dopuszcza stosowanie reklam związanych z działalnością na terenie planu, których powierzchnia nie przekroczy 6,0m², a łączna wysokość nie przekroczy 8,0m.
- 2) reklamy mogą być lokowane zarówno na terenach prywatnych działek jak i w pasach ulicznych, pod warunkiem braku kolizji z ruchem kołowym, rowerowym i pieszym
- 3) plan nie zezwala na umieszczanie plansz w sposób przesłaniający obiekt budowlany bez zgody właściciela obiektu
- 4) plan ustala lokowanie jednej reklamy na jednym nośniku reklamowym
- 5) wyklucza się stosowanie reklam na terenach zielonych, rekreacyjnych, w granicach strefy konserwatorskiej
- 6) umieszczanie i wyraz plastyczny reklam musi być uzgodniony stosownie do ich lokalizacji z zarządcą drogi.

3. Dla nowych inwestycji na pozostałych terenach, w zakresie architektury plan ustala:

- 1) zakaz stosowania elewacji szklanych oraz sidingu;
- 2) na elewacjach należy stosować:
 - a) tynki w kolorach naturalnych (odcienie beżu, odcienie bieli);
 - b) cegłę;
 - c) elewacyjne płyty kamienne.
- 3) Kształt dachów należy dostosować do dachów obiektów już istniejących, zaś w terenach dotychczas nie zainwestowanych plan ustala stosowanie dachów połaciowych;
- 4) W zakresie ogrodzeń plan ustala:
 - a) wysokość podmurówki max 60cm
 - b) ażur w elementach ogrodzeniowych powinien wynosić min. 50%
 - c) wysokość ogrodzenia - max. 1,8m od poziomu terenu.

4. W zakresie ochrony dóbr kultury plan wyznacza granice strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu, dla zespołu pałacowo-parkowego, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr 1012/334 z dnia 15 stycznia 1962r. W granicach strefy konserwatorskiej plan ustala:

- 1) zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych, poza wymianą obiektów w terenie [ZP/UN], zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakaz zmiany brył oraz formy istniejących obiektów;
- 3) nakaz ochrony i rewitalizacji parku;
- 4) dopuszcza się wyłącznie prace remontowe i konserwatorskie prowadzone po uzyskaniu zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 5) zakaz umieszczania nośników reklamowych; dopuszcza się wyłącznie lokalizację tablic informacyjnych o działalności prowadzonej w obiekcie, o wymiarach i formie uzgodnionej z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 6) ochronie konserwatorskiej podlegają również: przebieg, parametry i drzewostan ul. Hrabskiej oraz przebieg starej grobli - dawnej drogi z Raszyna do Falent, z częściowo zachowanym drzewostanem oraz figurą Boga Ojca.

5. W zakresie ochrony archeologicznej dóbr kultury plan wyznacza granice stanowisk archeologicznych nr 58-65/20, 58-65/19 wpis do rejestru zab. nr 832/1273 wraz z ich strefami ochronnymi, określonymi na rysunku planu. W granicach stanowisk archeologicznych i ich stref ochronnych - plan ustala:

- 1) obowiązek uzgadniania - na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu - przez organa samorządowe z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków - wszelkich planowanych inwestycji (kubaturowych, drogowych, związanych z uzbrojeniem terenu, eksploatacją kruszywa i innych) oraz roboty ziemne - naruszające strukturę gruntu poniżej 30cm od istniejącego poziomu terenu.
- 2) zmiany w użytkowaniu terenu i planowane inwestycje - na obszarach stanowisk archeologicznych wraz ze strefą ochronną - mogą być dopuszczone do realizacji - po przeprowadzeniu (na koszt właściciela lub użytkownika gruntu) archeologicznych badań wykopaliskowych lub zapewnieniu stałego udziału archeologa przy wszelkich robotach ziemnych prowadzonych przy realizacji planowanej inwestycji i zagospodarowaniu terenu.

- 3) do czasu przeprowadzenia prac archeologicznych obowiązuje zakaz zmiany użytkowania terenu - tj. wznoszenia inwestycji kubaturowych, związanych z uzbrojeniem terenu, komunikacją oraz robotami ziemnymi określonymi w ust. 4 pkt 1)
- 4) szczegółowy zakres prac archeologicznych określa Wojewódzki Konserwator Zabytków dla każdej inwestycji, na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 5) w planowaniu działań inwestycyjnych należy uwzględnić sezonowy charakter prac archeologicznych. Najdogodniejszym okresem do ich przeprowadzenia jest okres od maja do września.
- 6) w uzgodnieniach z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków należy powoływać się na numer ewidencyjny stanowiska archeologicznego.

III. Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego

§ 12. W zakresie ochrony środowiska i przyrody

- 1) Plan ustala docelowo objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz docelowo odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu.
- 2) Plan ustala obowiązek udokumentowania przed oddaniem obiektów do użytkowania przyszłego wywozu odpadów stałych i płynnych.
- 3) Plan ustala obowiązek segregacji odpadów na własnej działce
- 4) Plan ustala obowiązek odwodnienia do kanalizacji deszczowej, pokrytych nieprzepuszczalnymi nawierzchniami terenów usługowych i komunikacyjnych. Odbiornikiem dla systemów odwodnienia nieprzepuszczalnych terenów usługowych i komunikacyjnych będą lokalne cieki powierzchniowe (po uprzednim podczyszczeniu spływu) lub w przypadku ich braku projektowane zbiorniki retencyjno - chłonne, które inwestor powinien zlokalizować na swojej działce.
- 5) Odwodnienie terenów mieszkaniowych odbywać się będzie powierzchniowo do rowów lub do gruntu z wykorzystaniem retencji.
- 6) Plan postuluje stopniową eliminację z terenów zabudowy mieszkaniowej obiektów i instalacji uciążliwych.
- 7) Użytkownicy sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej nie mogą wysuwać roszczeń z tytułu uciążliwości wywołanej produkcją rolniczą.
- 8) Plan zakazuje lokalizacji instalacji powodujących emisję substancji i energii do środowiska przekraczających ustalone standardy, a także urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych.
- 9) Plan wprowadza zakaz zmiany stosunków wodnych mogących mieć wpływ na stan zabytkowego drzewostanu parku w Falentach.
- 10) Plan postuluje prowadzenie uzbrojenia terenu w płytkich wykopach, nie naruszając stosunków wodnych.
- 11) Plan ustala zachowanie i ochronę istniejącej zieleni oraz postuluje wykonanie jej inwentaryzacji tj. szpalerów zieleni przyulicznej, nadwodnej, osiedlowej, zieleni towarzyszącej zabudowie i wartościowych pojedynczych drzew wskazanych na rysunku planu oraz ochronę terenu Lz w obrębie obszaru [ZN].
- 12) Plan nakazuje zachowanie i ochronę wód powierzchniowych.
- 13) Dla zabudowy ustala się odległość od górnej skarpy rowu - min. 5m.
- 14) Uciążliwość hałasu lotniczego w różnym stopniu występować może praktycznie na całym terenie objętym planem, zatem na etapie projektowania zabudowy każdorazowo powinny być rozpatrywane indywidualne warunki akustyczne występujące w określonej lokalizacji i odpowiednio do nich stosowane rozwiązania w zakresie izolacyjności akustycznej przegród budowlanych.

§ 13. W zakresie kształtowania środowiska przyrodniczego:

- 1) Plan ustala respektowanie ustaleń dotyczących rezerwatu przyrody, pomników przyrody oraz WOChK.
- 2) Ustala się obowiązek utrzymania i ochrony terenów zieleni naturalnej i parkowej poprzez:
 - a) zakaz wprowadzenia zabudowy;
 - b) ochronę i wzbogacanie drzewostanu, w tym szczególnie szpaleru wzdłuż Alei Hrabskiej,
 - c) stosowanie ustaleń z zakresu ochrony konserwatorskiej - § 11 ust. 1 pkt 1), ust. 3 pkt 3) i 6).

§ 14. W zakresie ograniczeń dla zabudowy i zainwestowania

- 1) Plan ustala na każdej działce inwestycyjnej minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla zabudowy zlokalizowanej w granicach WOChK [ZP/UN], [UN], [MN] - wymóg zachowania min. 70% powierzchni biologicznie czynnej
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [MN] i [MN,U] - wymóg zachowania min. 60% powierzchni biologicznie czynnej
 - c) dla zabudowy usługowej [UO] i mieszkalnictwa wielorodzinnego [MW] -wymóg zachowania min. 50% powierzchni biologicznie czynnej
 - d) dla terenów działalności usługowej - tereny [UP] - wymóg zachowania min. 20% powierzchni biologicznie czynnej.
- 2) W rejonie ujęć wody oraz stacji uzdatniania wody plan ustala (zgodnie z pozwoleniem wodno - prawnym) niebudowlaną 10m strefę ochronną.
- 3) Dla oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej poza północną granicą planu, plan ustala strefę uciążliwości 50m wyznaczoną na rysunku planu.
- 4) Dla terenów położonych wzdłuż drogi głównej [KG] przyjęto pasy potencjalnej uciążliwości od tej trasy o szerokości 80,0m w obie strony od skraju jezdni.
- 5) Dla terenów położonych wzdłuż drogi zbiorczej [KZ] przyjęto pasy potencjalnej uciążliwości - przyjęto pasy szerokości 40,0m w obie strony od skraju jezdni, plan postuluje stosowanie zabezpieczeń akustycznych dla obiektów posiadających pomieszczenia przeznaczone na pobyt stały ludzi poprzez np. stosowanie okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej.
- 6) Ustala się, że w przypadku zmiany odpowiednich przepisów prawa i norm zasięg uciążliwości ulega zmianie zgodnie ze zmianą tych przepisów prawa i norm, a powyższe zmiany nie powodują konieczności zmiany niniejszego planu. (strefy uciążliwości od sieci napowietrznych i gazociągu średniego ciśnienia zgodnie z rozporządzeniem Ministra handlu z 1995r.)
- 7) Przy szczegółowym opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić postanowienia właściwych norm i przepisów w zakresie, m.in.:
 - a) projektowania zabudowy zgodnie z "Warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki (Dz.U. Nr 75 z 2002r.)
 - b) zakresie zaopatrzenia wodnego na cele przeciwpożarowe z ewentualnym uwzględnieniem hydrantów naziemnych (Dz.U. Nr 7 z 1999r.)
 - c) zaprojektowanie dróg pożarowych umożliwiających dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo - gaśniczych straży pożarnej (Dz.U. Nr 7 z 1999r.).

§ 15. W zakresie warunków gruntowych i ochrony powierzchni ziemi

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

§ 16. W zakresie ochrony układu hydrograficznego:

- 1) Ustala się ochronę naturalnego układu hydrograficznego, dopuszcza się przebudowę (przełożenie) rowów melioracyjnych oraz układu drenażowego z wymogiem uzgodnienia zmian z właściwym inspektorem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urzędzeń Wodnych w Warszawie przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.
- 2) Na terenach zdrenowanych, których zasięg przedstawiono na rysunku planu, oraz w bezpośrednim sąsiedztwie rowów melioracyjnych, plan ustala obowiązek uzyskania uzgodnienia od właściwego inspektoratu Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urzędzeń Wodnych w Warszawie na etapie projektu zagospodarowania działki. Wymóg ten dotyczy:
 - a) zabudowy terenów zdrenowanych - możliwa jest wyłącznie po przebudowie istniejącej sieci drenażowej (wskazana kompleksowa przebudowa)
 - b) lokalizacji zabudowań wzdłuż rowów
 - c) budowli komunikacyjnych na rowach
 - d) odprowadzenia ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych
 - e) dla zabudowy ustala się odległość od górnej skarpy rowu - min. 5m.

- 3) Ustala się strefę ochronną o promieniu 10m wokół ujęć wody zlokalizowanych na obszarze [ZN/R].

IV. Zasady obsługi inżynieryjnej obszaru

§ 17. W zakresie urządzeń inżynieryjnych w obszarze planu ustala się następujące zasady realizacji planu:

- 1) utrzymanie w nowo projektowanych ulicach rezerwy geodezyjnej zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozbiorczego, gazociągu rozbiorczego, sieci elektroenergetycznych Sn i nn (kablowych lub napowietrznych), kanalizacji telefonicznej - poza jezdniami, oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej - pod jezdniami,
- 2) pełne uzbrojenie inżynieryjne działek budowlanych w zakresie podanym w §17 pkt1).
- 3) w pasie drogowym planowanej obwodnicy Raszyňa - droga [KZ], dopuszcza się przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia 150mm o strefie kontrolowanej 4m (po 2,0m od osi na każdą stronę), spełniającego wymogi Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 2001r.

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zasilanej z wodociągu "IMUZ Falenty", sieci gminnej lub "WUC" Warszawa;
- 2) rozbudowę urządzeń stacyjnych wodociągu "IMUZ Falenty" do wielkości min. 90m³/h i połączenie z siecią wodociągu "Sękocin Nowy"
- 3) zwiększenie poboru wody ponad 90m³/h jest możliwe, ale wymagać będzie uzyskania nowej decyzji zasobowej;
- 4) zasadę indywidualnego pomiaru i opłaty za zużytą wodę w oparciu o rzeczywiste zużycie (mierzone wodomierzem);
- 5) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z indywidualnego ujęcia wody (studnie) z postulatem przyłączenia do sieci publicznej po jej wybudowaniu

§ 19. W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych plan ustala:

- 1) rozdzielczy i ograniczony w 1 etapie jedynie do kanalizacji sanitarnej system skanalizowania obszaru planu,
- 2) odbiornikiem ścieków z obszaru planu istniejący układ kanalizacji grawitacyjno - pompowej zakończonej istniejącą oczyszczalnią ścieków w Falentach,
- 3) rozbudowę oczyszczalni w Falentach do osiągnięcia przepustowości co najmniej 4600m³/d,
- 4) dopuszcza się stosowanie kanalizacji indywidualnych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej z postulatem przyłączenia po realizacji sieci kanalizacyjnej,
- 5) zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach o powierzchni poniżej 2000m²;
- 6) zasadę, że co najmniej w 1 etapie wody opadowe w obszarze planu odprowadzane będą powierzchniowo z wykorzystaniem retencji terenowej i podziemnej,
- 7) zakaz odprowadzania do kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych i wód melioracyjnych,
- 8) w zakresie odprowadzenia wód opadowych należy uzyskać zgody właściwych organów zgodnie z przepisami szczególnymi, w tym właściwego inspektora Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, na etapie projektu zagospodarowania działki.

§ 20. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o źródła lokalne oparte głównie o gaz ziemny bez wprowadzania systemu zdalczego,
- 2) dopuszczenie stosowania do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych, takich jak paliwa stałe, olej lekki, gaz płynny, energia elektryczna.

§ 21. W zakresie gazyfikacji przewodowej plan ustala:

- 1) zasadę gazyfikacji gazem średnioprężnym doprowadzonym ze stacji gazowej w Sękocinie przy spełnieniu kryteriów ekonomicznych związanych z dostawą gazu
- 2) pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy dla wszystkich odbiorców zarówno na cele bytowo-gospodarcze jak i cele grzewcze
- 3) przebieg linii parkanów w odległości min. 0,5m od projektowanych gazociągów
- 4) umiejscowienie szafek gazowych w linii parkanów i otwieranych na zewnątrz od strony ulicy

- 5) zgodność warunków gazyfikacji z warunkami jakim winny odpowiadać sieci gazowe wg rozporządzenia Ministra Gospodarki z 30 lipca 2001r. (Dz.U. Nr 97 z 11 września 2001r.)
- 6) w pasie drogowym planowanej obwodnicy Raszyzna - droga [KZ], dopuszcza się przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia 150mm o strefie kontrolowanej 4m., spełniającego wymogi rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 2001r.
- 7) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie z indywidualnych źródeł gazu z postulatem przyłączenia do sieci publicznej po jej wybudowaniu.

§ 22. W zakresie elektroenergetyki plan ustala:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z krajowego systemu za pośrednictwem RPZ 110/15kV "Sękocin Nowy" i najbliższej rozdzielni 15kV
- 2) pełne pokrycie zapotrzebowania mocy elektrycznej
- 3) prowadzenie budowy i rozbudowy sieci oraz urządzeń elektroenergetycznych w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny.

§ 23. W zakresie telekomunikacji plan ustala:

- 1) docelowo pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne z istniejącej centrali telefonicznej "CA Raszyn" lub innej należącej do alternatywnego operatora
- 2) napowietrzne i kablowe rozprowadzenie linii abonenckich
- 3) dopuszczenie do świadczenia usług telefonii stacjonarnej innych niż TP S.A. operatorów
- 4) budowę stacji przekaźnikowych telefonii komórkowej na zasadach ogólnych przyjętych dla tego typu inwestycji jedynie na terenach [UP].

§ 24. W zakresie gospodarki odpadami stałymi plan ustala:

- 1) zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu system zbierania i ewakuacji odpadów stałych o charakterze komunalnym i przemysłowym (zorganizowany system wg ustawowych właściwości zależnie od rodzaju odpadów)
- 2) zabezpieczenie na terenie każdej posesji selektywnej zbiórki odpadów
- 3) zasady utrzymania porządku i czystości oraz program gospodarki odpadami stałymi na terenie gminy regulują obowiązujące przepisy gminne.

V. Obsługa komunikacyjna

§ 25. 1. Układ drogowo-uliczny na terenach objętych planem stanowią:

- 1) ulica główna [KG]
- 2) ulica zbiorcza [KZ]
- 3) ulice lokalne [KL]
- 4) ulice dojazdowe [KD]
- 5) ciągi piesze [KP]

będące drogami publicznymi, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, których podana szerokość w liniach rozgraniczających jest minimalna.

2. Układ ten wspomagają ulice wewnętrzne:

- 1) wewnętrzne ulice dojazdowe [KDw]
- 2) wewnętrzne ulice pieszo - jezdne [KPJ]

będące ulicami wewnętrznymi, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, a których podana szerokość w liniach rozgraniczających jest minimalna.

3. Wyklucza się obsługę komunikacyjną terenów inwestycyjnych przyległych do drogi zbiorczej [KZ] bezpośrednio z tej drogi, obsługa może się odbywać jedynie poprzez drogi: KL i KD.

4. Dopuszczone wyjątki od w/w ustaleń muszą być każdorazowo uzgadniane z właściwym zarządem dróg publicznych.

§ 26. 1. Dla drogi głównej [KG] dopuszcza się wyłącznie skrzyżowania wyznaczone na rysunku planu.

2. Parametry linii rozgraniczających dróg [KG], [KZ] i [KL] są dostosowane do prowadzenia komunikacji publicznej.

3. Plan ustala obsadzenie wybranych dróg publicznych szpalerami zieleni wysokiej, zgodnie z

rysunkiem planu.

4. Plan postuluje obsadzenie pozostałych dróg szpalerami zieleni wysokiej, w tym również na działkach inwestorskich.

§ 27. 1. Plan ustala przebieg i szerokości poszczególnych ulic wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) ulica główna [1KG] - Aleja Krakowska: - szerokość od osi do wschodniej linii rozgraniczającej min 20m - zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) ulica zbiorcza [1KZ] - projektowana obwodnica Raszyňa (ul. Grudzi) - szerokość w liniach rozgraniczających min. 20m - zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) ulica lokalna [4KL] - ulica Falencka - szerokość w liniach rozgraniczających min. 15m.
- 4) ulica lokalna [5KL] - Aleja Hrab ska - szerokość w liniach rozgraniczających 10m (droga o przebiegu historycznym)
- 5) ulica lokalna [3KL] - Droga Hrab ska - szerokość w liniach rozgraniczających 15m.
- 6) ulica lokalna [1KL] - ulica Opackiego - szerokość w liniach rozgraniczających 12m-14m.
- 7) ulica lokalna [9KL] - ulica Willowa - szerokość w liniach rozgraniczających min. 12m z dopuszczeniem lokalnego przewężenia do 10m w rejonie skrzyżowania z Droga Hrab ską.
- 8) ulice lokalne [6-8KL] - szerokość w liniach rozgraniczających min. 12m lub zgodnie z wymiarem na rysunku planu
- 9) ulice dojazdowe - [1-11KD] - szerokość w liniach rozgraniczających min 10m lub zgodnie z wymiarem na rysunku planu
- 10) ulice dojazdowe wewnętrzne - [1-19KDw] - szerokość w liniach rozgraniczających min 9m lub zgodnie z wymiarem na rysunku planu
- 11) ciągi pieszo - jezdne [1-18KPJ] - szerokość w liniach rozgraniczających min 6-8m lub zgodnie z wymiarem na rysunku planu
- 12) ciągi piesze [1-2KP] - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

2. Na obszarach podlegających wtórnej parcelacji, plan postuluje przebieg i ustala szerokości poszczególnych wewnętrznych ulic dojazdowych [KDw], ulic pieszo-jezdnych [KPJ] oraz ciągów pieszych [KP].

§ 28. Plan ustala następujące zasady parkowania dla obszaru objętego planem:

- 1) Potrzeby parkingowe inwestorzy pokrywają na terenach własnych.
- 2) Dla nowych inwestycji ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
 - a) dla usług - 3 stanowiska na 100m² powierzchni użytkowej, dla usług o powierzchni poniżej 100m² - nie mniej niż 3 stanowiska postojowe
 - b) dla mieszkalnictwa jednorodzinnego - 2 stanowiska na lokal mieszkalny
 - c) dla zabudowy wielorodzinnej - 1,5 stanowiska na lokal mieszkalny.
- 3) Zakazuje się parkowania wzdłuż ulicy głównej [KG] oraz ulicy zbiorczej [KZ]. Dopuszcza się organizowanie miejsc postojowych wzdłuż pozostałych ulic lokalnych i dojazdowych, jeżeli w liniach rozgraniczających mają co najmniej 12m.

VI. Ustalenia przejściowe

§ 29. 1. W odniesieniu do obiektów istniejących wykraczających na rysunku planu poza linie rozgraniczające dróg, które nie powodują zagrożenia i utrudnień w ruchu drogowym oraz nie zakłócają wykonywania zadań zarządu drogi, mogą pozostać w dotychczasowym stanie. Wykonanie przebudowy lub kapitalnego remontu tychże obiektów wymaga zgody zarządu drogi.

2. W odniesieniu do części obiektów istniejących, które wykraczają na rysunku planu poza linie zabudowy, wprowadza się zakaz rozbudowy i modernizacji w kierunku kolizji z liniami zabudowy, dopuszcza się wyłącznie ich remonty oraz nadbudowy.

3. Dla istniejącej zabudowy siedliskowej plan dopuszcza rozbudowę i nadbudowę budynków do czasu prowadzenia działalności przez właściciela działki.

4. Dla istniejących obiektów o funkcji niezgodnej z docelowym przeznaczeniem terenów określonym w planie, dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu ich użytkowania bez prawa rozbudowy, nadbudowy i modernizacji.

5. Do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej i podłączenia jej do oczyszczalni, dopuszcza się

możliwość gromadzenia ścieków sanitarnych w zbiornikach bezodpływowych i wywozu taborem asenizacyjnym.

6. Do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z indywidualnego ujęcia wody (studnie) z postulatem przyłączenia do sieci publicznej po jej wybudowaniu.

7. Do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie z indywidualnych źródeł gazu z postulatem przyłączenia do sieci publicznej po jej wybudowaniu.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

I. Ustalenia szczegółowe dla obszarów funkcjonalnych

§ 30. W odniesieniu do obszarów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem [1MN-13MN] ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) Wszelkie formy zabudowy jednorodzinnej (zabudowa jednorodzinna wolno stojąca, zabudowa bliźniacza, zabudowa szeregowa) jako przeznaczenie podstawowe.
- 2) Nieuciążliwe drobne usługi bytowe stopnia podstawowego podnoszące atrakcyjność terenu towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, jako przeznaczenie dopuszczone.
- 3) Dla istniejącej zabudowy siedliskowej plan dopuszcza rozbudowę i nadbudowę budynków do czasu prowadzenia działalności przez właściciela działki.
- 4) Warunkiem dopuszczenia usług wymienionych w pkt 2) jest ich nie większy niż 20% udział w powierzchni użytkowej budynku podstawowego.

2. Sposób i zasady zagospodarowania:

- 1) Dla nowej zabudowy w zakresie
 - a) struktury przestrzennej - zgodnie z ustaleniami § 10
 - b) wyrazu architektonicznego - zgodnie z § 11
 - c) parkowania - zgodnie z ustaleniami § 28
- 2) Warunkiem lokalizacji usług jest: zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce.
- 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy (zgodnie z rysunkiem planu):
 - a) min 5m od linii rozgraniczających ulic lokalnych [KL] oraz ulic dojazdowych [KD]
 - b) min 4m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych wewnętrznych [KDw] oraz ulic pieszo-jezdnich [KPJ] i ciągów pieszych [KP].
- 4) Na terenach znajdujących się w granicach WOChK obowiązują przepisy zgodne z Rozporządzeniem
- 5) Na terenie, zgodnie z rysunkiem planu, występuje stanowisko archeologiczne, dla którego obowiązują ustalenia § 11.
- 6) Dla obszarów słabonośnych plan nakazuje wykonanie badań geologiczno - inżynierskich zgodnie z przepisami szczególnymi, dla pozostałych obszarów obowiązują ustalenia § 15.
- 7) W granicach obszaru zdrenowanego oraz wzdłuż rowu obowiązują ustalenia §16.
- 8) Nakaz objęcia ochroną i bezwzględnego zachowania wskazanych drzew - pomników przyrody o najwyższych walorach przyrodniczych.
- 9) Nakazuje się obsadzenie granicy działek od strony ulicy lokalnej zielenią wysoką (zgodnie z rysunkiem planu).

§ 31. W odniesieniu do obszarów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem [1MN/U - 6MN/U] ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) Wszelkie formy zabudowy jednorodzinnej (zabudowa jednorodzinna wolno stojąca, zabudowa bliźniacza, zabudowa szeregowa) jako przeznaczenie podstawowe.
- 2) Usługi stopnia podstawowego nieuciążliwe: handel i inne usługi, jako przeznaczenie podstawowe.
- 3) Dla istniejącej zabudowy siedliskowej plan dopuszcza rozbudowę i nadbudowę budynków do czasu prowadzenia działalności przez właściciela działki.

2. Sposób i zasady zagospodarowania:

- 1) Dla nowej zabudowy w zakresie
 - a) struktury przestrzennej - zgodnie z ustaleniami § 10
 - b) wyrazu architektonicznego - zgodnie z § 11
 - c) parkowania - zgodnie z ustaleniami § 28
- 2) Warunkiem lokalizacji usług jest: zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce.
- 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy (zgodnie z rysunkiem planu):
 - a) min 5m od linii rozgraniczających ulic lokalnych [KL] i ulic dojazdowych [KD]
 - b) min 4m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych wewnętrznych [KDw] oraz ulic pieszojezdnych [KPJ]
- 4) Na terenie, zgodnie z rysunkiem planu, występuje stanowisko archeologiczne, dla którego obowiązują ustalenia § 11.
- 5) Dla obszarów słabonośnych plan nakazuje wykonanie badań geologiczno - inżynierskich zgodnie z przepisami szczególnymi, dla pozostałych obszarów obowiązują ustalenia § 15
- 6) W granicach obszaru zdrenowanego oraz wzdłuż rowu obowiązują ustalenia §16.
- 7) Nakaz objęcia ochroną i bezwzględne zachowania wskazanych drzew - pomników przyrody o najwyższych walorach przyrodniczych.

§ 32. W odniesieniu do obszarów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem [1MW - 4MW] ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) wszelkie formy mieszkalnictwa w tym wielorodzinne niskie i jednorodzinne jako przeznaczenie podstawowe, gdzie ilość lokali w obiektach wielorodzinnych nie może wynosić więcej niż 12, zaś wymiar dłuższego boku budynku - max. 25m.
- 2) nieuciążliwe drobne usługi: gastronomia oraz drobne usługi handlu podnoszące atrakcyjność terenu, wbudowane w obiekt podstawowy, których powierzchnia nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, zaś w budynkach wielorodzinnych w parterze obiektu, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, jako przeznaczenie dopuszczone
- 3) w terenie zlokalizowanym u zbiegu ulic: Opackiego i Droga Hrabaska [1MW], obiekty zamieszkania zbiorowego, jako przeznaczenie dopuszczone.

2. Sposób zagospodarowania

- 1) Dla nowej zabudowy w zakresie
 - a) struktury przestrzennej - zgodnie z ustaleniami § 10
 - b) wyrazu architektonicznego - zgodnie z ustaleniami § 11
 - c) parkowania - zgodnie z ustaleniami § 28
- 2) Warunkiem lokalizacji usług jest: zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce.
- 3) Linie zabudowy (zgodnie z rysunkiem planu):
 - a) Nieprzekraczalne:
 - min 5m od linii rozgraniczających ulic lokalnych [KL] i ulic dojazdowych [KD]
 - min 4m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych wewnętrznych [KDw], ulic pieszojezdnych [KPJ] oraz ciągów pieszych [KP].
 - b) Obowiązujące - od strony ulicy lokalnej - ul. Opackiego stanowiącej zamknięcie osi założenia pałacowego (zgodnie z rysunkiem planu)
- 4) Plan wskazuje (na rysunku planu) rejony lokalizacji dominant (akcentów) architektoniczno - wysokościowych, o wysokości do maksimum 15m.
- 5) Nakazuje się obsadzenie granicy działek od strony ulicy lokalnej zielenią wysoką (zgodnie z rysunkiem planu).

§ 33. W odniesieniu do obszarów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem [1UN - 4UN] ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) usługi nauki: instytuty badawczo - naukowe, centra kongresowo - szkoleniowe, administracja, kultura, obiekty zamieszkania zbiorowego związane z centrami, jako przeznaczenie podstawowe
- 2) handel i usługi, jako przeznaczenie dopuszczone

- 3) plan dopuszcza utrzymanie istniejącego obiektu hotelowego oraz zabudowań straży pożarnej w terenie [4UN].
2. Sposób i zasady zagospodarowania:
 - 1) Dla nowej zabudowy w zakresie
 - a) struktury przestrzennej - zgodnie z ustaleniami § 10
 - b) wyrazu architektonicznego - zgodnie z ustaleniami § 11
 - c) powierzchnia zabudowy - max. 1000m²
 - d) parkowania - zgodnie z ustaleniami § 28
 - 2) Linie zabudowy (zgodnie z rysunkiem planu):
 - a) Nieprzekraczalne - min 5m od linii rozgraniczających ulic lokalnych [KL] i ulic dojazdowych [KD]
 - b) Obowiązujące - wewnątrz terenu plan ustala przebieg obowiązujących linii zabudowy stanowiących reminiscencję osi założenia pałacowego oraz zgodnie z rysunkiem planu.
 - 3) Dla terenów położonych w sąsiedztwie zespołu pałacowego obowiązują ustalenia § 11 ust. 1
 - 4) Na terenach znajdujących się w granicach WOChK obowiązują przepisy zgodne z rozporządzeniem
 - 5) Plan wskazuje (na rysunku planu) rejony lokalizacji dominant (akcentów) architektoniczno - wysokościowych, na zamknięciu widokowym ulic i ciągów pieszych, o wysokości do maksimum 15m.

§ 34. W odniesieniu do obszarów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem [1UO] ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: budynki użyteczności publicznej: oświata, zdrowie itp. jako przeznaczenie podstawowe,
2. Sposób i zasady zagospodarowania:
 - 1) Dla nowej zabudowy w zakresie
 - a) struktury przestrzennej - zgodnie z ustaleniami § 10
 - b) wyrazu architektonicznego - zgodnie z § 11
 - c) parkowania - zgodnie z ustaleniami § 28
 - 2) Warunkiem lokalizacji usług jest: zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce.
 - 3) Linie zabudowy (zgodnie z rysunkiem planu):
 - a) min 5m od linii rozgraniczających ulic lokalnych [KL]
 - b) min 5m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych [KD]
 - 4) W granicach obszaru zdrenowanego obowiązują ustalenia § 16.

§ 35. W odniesieniu do obszarów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem [1UO/MN] ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) budynki użyteczności publicznej: oświata, zdrowie, itp. jako przeznaczenie podstawowe,
 - 2) wszelkie formy zabudowy jednorodzinnej (zabudowa jednorodzinna wolno stojąca, zabudowa bliźniacza, zabudowa szeregowa) jako przeznaczenie podstawowe
 - 3) nieuciążliwe drobne usługi bytowe stopnia podstawowego podnoszące atrakcyjność terenu towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, jako przeznaczenie dopuszczone.
 - 4) warunkiem dopuszczenia usług wymienionych w pkt 2) jest ich nie większy niż 20% udział w powierzchni użytkowej budynku podstawowego.
2. Sposób i zasady zagospodarowania:
 - 1) Dla nowej zabudowy w zakresie
 - a) struktury przestrzennej - zgodnie z ustaleniami § 10
 - b) wyrazu architektonicznego - zgodnie z § 11
 - c) parkowania - zgodnie z ustaleniami § 28
 - 2) Warunkiem lokalizacji usług jest: zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce.
 - 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy (zgodnie z rysunkiem planu):
 - a) min 5m od linii rozgraniczających ulic lokalnych [KL]
 - b) min 4m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych wewnętrznych [KDw];

- 4) W granicach obszaru zdrenowanego obowiązują ustalenia § 16.

§ 36. W odniesieniu do obszarów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem [1ZP/UN] ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) zielen parkowa - park miejski;
 - 2) usługi nauki: instytuty badawczo - naukowe, wyższe uczelnie, usługi i obiekty zamieszkania zbiorowego związane z funkcją nauki (np. campus), obiekty towarzyszące funkcji nauki (np. gospodarstwo doświadczalne) oraz terenowe urządzenia sportowe.
2. Sposób zagospodarowania:
 - 1) dla nowej zabudowy w zakresie:
 - a) struktury przestrzennej - zgodnie z ustaleniami § 10
 - b) wyrazu architektonicznego - zgodnie z ustaleniami § 11
 - c) parkowania - zgodnie z ustaleniami § 28
 - 2) Warunkiem lokalizacji usług jest: zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce.
 - 3) Linie zabudowy (zgodnie z rysunkiem planu):
 - a) nieprzekraczalne
 - od linii rozgraniczających ulicy lokalnej [5 KL] - Alei Hrabskiej - zgodnie z rysunkiem planu
 - min 5,0m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych [KD]
 - b) obowiązujące - wewnątrz terenu plan ustala przebieg obowiązujących linii zabudowy stanowiących reminiscencję osi założenia pałacowego (zgodnie z rysunkiem planu).
 - 4) Teren znajduje się pod ochroną konserwatorską, gdzie obowiązują ustalenia § 11 ust. 3
 - 5) Na terenach znajdujących się w granicach WOChK obowiązują przepisy zgodne z rozporządzeniem.
 - 6) Plan wprowadza obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązują ustalenia § 11 ust. 1 pkt 3)
 - 7) Zakaz zmniejszania powierzchni istniejącej zieleni urządzonej o więcej niż 10% przy realizowaniu obiektów służących zabezpieczeniu usług w zakresie rekreacji, wypoczynku i małej architektury towarzyszącej funkcji parkowej poza strefą potencjalnej inwestycji wyznaczonej na rysunku planu.
 - 8) Nakaz szczególnie starannego opracowania obszaru parku: zaaranżowania ścieżek i posadzek wraz ze ścieżkami rowerowymi, małej architektury (ławek, donic) i towarzyszącej zieleni.
 - 9) Nakaz zorganizowania ciągów spacerowo - rowerowych.
 - 10) Dopuszczenie stosowania wyłącznie jednokondygnacyjnej małej architektury o "ażurowym" charakterze, towarzyszącej funkcji parkowej (pergola, wiata, itp.).
 - 11) Zakaz stosowania zabudowy czasowej i prowizorycznej.
 - 12) Nakaz objęcia ochroną i bezwzględnego zachowania wskazanych drzew o najwyższych walorach przyrodniczych.
 - 13) Plan ustala obowiązek uzgadniania - na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu - przez organa samorządowe z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków - wszelkich planowanych prac konserwacyjnych
 - 14) Zmiana w użytkowaniu terenu, planowane inwestycje oraz podział na obszarach strefy ochrony konserwatorskiej - wymagają uzgodnienia z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 37. W odniesieniu do obszarów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem [1UP] ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) tereny o funkcji usługowej, handlowej, składowej, magazynowej z dopuszczeniem rzemiosła, drobnej wytwórczości i drobnej produkcji jako przeznaczenie podstawowe
 - 2) plan dopuszcza lokalizowanie obiektów uciążliwych
 - 3) zakaz lokalizowania funkcji mieszkaniowych oraz funkcji chronionych jak usługi ochrony zdrowia i usługi oświaty.
2. Sposób i zasady zagospodarowania:

- 1) Dla nowej zabudowy w zakresie
 - a) struktury przestrzennej - zgodnie z ustaleniami § 10
 - b) powierzchnia zabudowy dla jednego obiektu o funkcji usługowej - max. 1000m²
 - c) parkowania - zgodnie z ustaleniami § 28
- 2) Warunkiem lokalizacji usług jest: zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce;
- 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy (zgodnie z rysunkiem planu):
 - a) min 15,0m od linii rozgraniczającej z ulicą zbiorczą [KZ];
 - b) min 5,0m od linii rozgraniczających ulic lokalnych [KL],
 - c) min 5,0m od linii rozgraniczających ulic lokalnych [KD]
- 4) W granicach obszaru zdrenowanego obowiązują ustalenia § 16.
- 5) Ewentualna strefa uciążliwości winna zamykać się w granicach własnej nieruchomości.
- 6) Nakazuje się neutralizację ścieków technologicznych powstałych na własnym terenie oraz podczyszczenie wód opadowych przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej lub do gruntu.
- 7) Postuluje się stosowanie zabezpieczeń antyhałasowych dla budynków zawierających pomieszczenia przeznaczone na pobyt stały ludzi od strony ulicy zbiorczej [KZ] w granicach jej potencjalnej uciążliwości.

§ 38. W odniesieniu do obszarów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem [1ZD] ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) Tereny zieleni urządzonych ogródków działkowych
 - 2) Plan wyklucza lokalizowanie innych funkcji.
2. Sposób i zasady zagospodarowania:
 - 1) Na terenie ogródków działkowych obowiązują ustalenia ustawy o pracowniczych ogródkach działkowych.
 - 2) Dopuszczenie lokalizacji obiektów związanych z funkcją wypoczynkową i rekreacyjną.
 - 3) Plan ustala obowiązek stosowania zorganizowanego wywozu nieczystości.

§ 39. W odniesieniu do obszarów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem [1ZN,KS - 2ZN,KS] ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: w strefie uciążliwości oczyszczalni ścieków (zlokalizowanej poza północną granicą planu) plan ustala lokalizację "zielonego parkingu" zabezpieczającego potrzeby postojowe użytkowników i gości terenów zieleni naturalnej i parkowej.
2. Sposób i zasady zagospodarowania:
 - 1) Jako nawierzchnię parkingu należy stosować elementy brukarskie ażurowe.
 - 2) Pomiędzy rzędami postojowymi należy zaprojektować szpalery zieleni wysokiej i krzewów.
 - 3) W granicach obszaru zdrenowanego obowiązują ustalenia § 16.
 - 4) Na terenach znajdujących się w granicach WOChK obowiązują przepisy zgodne z rozporządzeniem.

§ 40. W odniesieniu do obszarów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem [1ZN/R - 2ZN/R] ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) Tereny zieleni naturalnej ogólnodostępnej znajdujące się w granicach rezerwatu przyrody "Stawy Raszyńskie" jako przeznaczenie podstawowe.
 - 2) Plan dopuszcza dotychczasowe użytkowanie rolne w granicach terenu oraz lokalizację funkcji wypoczynkowo - rekreacyjnej.
2. Sposób i zasady zagospodarowania: nakaz zorganizowania wyznaczonych na rysunku planu ciągów spacerowo - rowerowych oraz ścieżek narciarskich oraz połączenie ich z systemem ścieżek już zrealizowanych.
3. Na terenach znajdujących się w granicach WOChK obowiązują przepisy zgodne z rozporządzeniem.

§ 41. W odniesieniu do obszarów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem [1R] ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) Tereny upraw rolnych jako przeznaczenie podstawowe.

2) Dopuszcza się realizację zabudowy siedliskowej na działkach rolnych.

Rozdział 3

Ustalenia końcowe

§ 42. 1. Biorąc pod uwagę dotychczasowe zainwestowanie i status prawny terenów, będących przedmiotem planu stwierdza się, że w wyniku uchwalenia tego planu, wzrośnie wartość terenów.

2. Wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej z tym wzrostem wartości nieruchomości ustala się:

- 1) dla terenów K, ZN/R, R - w wysokości 1%,
- 2) dla terenów UO, ZD - w wysokości 1%,
- 3) dla terenów MN, UO/MN - w wysokości 5%,
- 4) dla terenów MN/U - w wysokości 5%,
- 5) dla terenów MW - w wysokości 10%,
- 6) dla terenów UN, ZP/UN, ZN,KS- w wysokości 1%,
- 7) dla terenów UP - w wysokości 15%.

§ 43. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Tomasz Szwed