

UCHWAŁA NR XXIV/465/08
RADY GMINY RASZYN z
dnia 25 września 2008r.

W SPRAWIE ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UCHWALONEGO UCHWAŁĄ RADY GMINY RASZYN NR LXI/1003/05 Z DNIA 15 GRUDNIA 2005R. (REJON ULIC: Al. KRAKOWSKA, SZKOLNA, UNII EUROPEJSKIEJ ORAZ REJON UL. NADRZECZNEJ WE WSI RASZYN)

Na podstawie art. 14 ust. 8, art. 15, art. 20 ust. 1, art. 27, art. 29, art. 36 ust. 4, art. 37 ust. 3 i ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 10 maja 2003r, Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r, Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), w wykonaniu uchwały Rady Gminy Raszyn nrX/160/07 z dnia 28 czerwca 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Rady Gminy Raszyn Nr LXI/1003/05 z dnia 15 grudnia 2005r., stwierdzając zgodność zmiany planu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Raszyn (przyjętym uchwałą Rady Gminy Raszyn nr 76/XIX/99 z dnia 16.12.1999r.) Rada Gminy Raszyn na wniosek Wójta Gminy Raszyn, uchwała co następuje:

Rozdział 1 ZAKRES REGULACJI

§1.

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwaną dalej „planem”, polegającą na zmianie przeznaczenia wybranych terenów pod rozwój funkcji z zakresu usług sportu towarzyszących istniejącym obiektom oświatowym, a także pod funkcje drobnych usług handlu, niezbędnych dla funkcjonowania sąsiedniego obszaru zabudowy mieszkaniowej oraz pod rozwój funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, służącej zabezpieczeniu potrzeb socjalnych gminy.
2. Plan składa się z następujących części:
 - 1) części tekstowej planu stanowiącej treść niniejszej uchwały,
 - 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
 - 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§2.

Granica planu została określona na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§3.

Plan zawiera ustalenia dotyczące:

1. przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
2. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
3. zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

1. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
2. parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
3. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
4. szczegółowych zasady i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym
5. szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
6. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej,
7. sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
8. stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§4.

1. Przedmiotem ustaleń planu, odnośnie przeznaczenia terenów, są:
 - 1) teren usług oświaty, oznaczony na rysunku planu symbolem **Uo**,
 - 2) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokali mieszkalnych - oznaczony na rysunku planu symbolem **U(MW)**,
 - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem MW,
 - 4) tereny komunikacji ulicznej wraz z klasyfikacją funkcjonalną tych ulic, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG, KDD**,
 - 5) rejon lokalizacji kubaturowych urządzeń inżynierskich (np. stacje transformatorowe, maszty telefonii komórkowej).
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.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1, mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

§5.

1. Rysunek planu odnosi wybrane ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu, którego granice wyznaczają:
 - dla rejonu ulic: Al. Krakowska, Szkolna, Unii Europejskiej: i 10 ~ -
 - od północy: północna granica działek nr ew. 569 i 570 oraz jej przedłużenie do osi działki nr ew. 1,
 - od wschodu: wschodnia granica działki nr ew. 570,
 - od południa: południowa granica działek nr ew. 569 i 570 oraz jej przedłużenie do osi działki nr ew. 1,
 - od zachodu: zachodnia granica działki nr ew. 1,
 - dla rejonu ul. Nadrzecznej,
 - granice działki nr ew. 824/15 oraz oś Al. Krakowskiej
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 zabudowy nieprzekraczalne
- 4) linie zabudowy obowiązujące
- 5) linie zabudowy obowiązujące ciągle
- 6) przeznaczenie terenów (oznaczone symbolami literowymi i cyfrowymi),
- 7) klasyfikacja funkcjonalna dróg i ulic oznaczona symbolami literowymi i i cyfrowymi,
- 8) obiekt wskazany do wyburzenia,

- 9) przestrzeń publiczna z obowiązkiem szczególnego ukształtowania jej zagospodarowania
- 10) oznaczenie rejonu lokalizacji istniejącej kładki pieszej
- 11) rejon stosowania pełnego ogrodzenia
- 12) rejon lokalizacji dominanty
- 13) nakaz wprowadzenia szpaleru zieleni
- 14) dopuszczenie wprowadzenia szpaleru zieleni wysokiej
- 15) ciąg pieszo - rowerowy
- 16) strefa archeologicznej ochrony konserwatorskiej

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) oznaczenie rejonu lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV,
- 2) oznaczenie rejonu lokalizacji istniejącego masztu telefonii komórkowej
- 3) zmiana przebiegu linii gazociągu średniego ciśnienia 300mm
- 4) przebieg granicy WOChK
- 5) oznaczenie wartościowych drzew zalecanych do zachowania,
- 6) granica uciążliwości od Alei Krakowskiej
- 7) rejon lokalizacji istniejącego przystanku komunikacji autobusowej.

§6.

Warunki zabudowy i zagospodarowania poszczególnych działek należy określać według ustaleń szczegółowych, o których mowa w rozdziale 3, w stosunku do obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i z uwzględnieniem ustaleń ogólnych dotyczących zasad kształtowania struktury funkcjonalno - przestrzennej, zasad ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, uwarunkowań kształtowania układu drogowo- ulicznego, zasad zapewnienia obsługi inżynierskiej, o których mowa w rozdziale 2.

§7.

Ileokroć 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (rejon ulic: Al. Krakowska, ul. Szkolna, ul. Nadrzeczna oraz rejon ul. Nadrzecznej we wsi Raszyn), 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 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
5. **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze (min 50% obszaru) wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
6. **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
7. **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
8. **zabudowie usługowej czy 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,
9. **usługi i działalność gospodarcza uciążliwa** - należy przez to rozumieć usługi i działalność gospodarczą, których uciążliwość wykracza poza granice działki, mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest lub może być wymagane,
10. **inwestycjach celu publicznego** - należy przez to rozumieć inwestycje o znaczeniu lokalnym (gminnym i powiatowym) i ponadlokalnym (wojewódzkim, krajowym),

stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 262, poz. 2603 z późn. zm.)

11. **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację,
12. **działkach nowo wydzielanych** - należy przez to rozumieć działki, których podział geodezyjny dokonany został po uprawomocnieniu się niniejszego planu lub wynika z rozwiązań przestrzennych planu (np. rozcięcie istniejącej działki na części w wyniku wytyczenia nowej drogi),
13. **działkach istniejących** - należy przez to rozumieć działki, których podział geodezyjny dokonany został przed uprawomocnieniem się niniejszego planu,
14. **wskaźnikach intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek łącznej powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych budynku lub budynków do powierzchni działki, na której stoi ów budynek lub budynki,
15. **wysokość zabudowy** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną liczbę kondygnacji naziemnych oraz nieprzekraczalny pionowy wymiar budynku, mierzony od poziomu gruntu rodzimego przy najniższej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu.
16. **inne pojęcia i definicje** wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosowanych obowiązujących przepisów odrębnych.

Rozdział 2 - USTALENIA OGÓLNE

I. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§8.

W zakresie kształtowania ogólnej struktury funkcjonalnej plan ustala:

1. adaptację istniejącej szkoły w terenie oznaczonym symbolem **Uo** - utrzymanie funkcji usług oświaty w jej dotychczasowej lokalizacji z uwzględnieniem planowanych inwestycji w zagospodarowaniu działki, jako inwestycji celu publicznego
2. u zbiegu ul. Szkolnej i Al. Krakowskiej - wydzielenie terenu pod lokalizację funkcji usługowej z dopuszczeniem lokali mieszkalnych, oznaczonej na rysunku planu symbolem **U(MW)** oraz wprowadzenie w terenie **KDG** przestrzeni publicznej, z obowiązkiem szczególnego jej zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu
3. na działce położonej wzdłuż rzeki Raszynki lokalizację zabudowy wielorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **MW**
4. plan wyklucza lokalizacje następujących funkcji: przemysłu, produkcji oraz usług i działalności gospodarczej uciążliwej z wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich.
5. ustala się obowiązek przełożenia istniejącego gazociągu średniego ciśnienia przebiegającego przez teren U(MW) oraz Uo na zasadach uzgodnionych z zarządcą sieci.

§9-

W zakresie kształtowania ogólnej struktury przestrzennej plan ustala:

1. W zakresie zagadnień dotyczących struktury przestrzennej plan ustala się:
 - 1) dla działek zabudowanych przed uprawomocnieniem niniejszego planu, dopuszcza się zachowanie i adaptację (modernizację) istniejącej zabudowy,
 - 2) dla działek zabudowanych przed uprawomocnieniem niniejszego planu, usunięcie wskazanych na rysunku planu obiektów,
 - 3) stosowanie budynków zabudowy wielorodzinnej w układzie wolno stojącym lub jako ciąg budynków, o ile zostaną zachowane pozostałe ustalenia planu,
 - 4) **normatyw minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej:**
 - a) dla działek o charakterze mieszkaniowym wielorodzinnym [MW] - min. 30%

- b) dla działek o charakterze usługowym [U(MW)] - min. 10%
 - c) dla działek o charakterze usług oświaty [Uo] - min. 10%
- 5) **maksymalną wysokość zabudowy:**
- a) dla terenu usług [U(MW)] - max do 4 kondygnacji naziemnych tj. max 15m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu.
 - b) plan ustala stosowanie dominanty architektonicznej max. 5 kondygnacji tj. 18m wyłącznie w terenie usług oznaczonym symbolem [U(MW)], zgodnie z rysunkiem planu
 - c) dla terenu usług oświaty [Uo] - max. do 4 kondygnacji naziemnych tj max.15m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu
 - d) dla terenu usług [MW] - max do 3 kondygnacji naziemnych (w tym jedna w dachu) tj. max 12m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu.
 - e) w stanie istniejącym dla istniejących obiektów telekomunikacji
- 6) **nieprzekraczalne linie zabudowy:**
- a) jako zasadę ogólną: odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg i ulic - min 5m, w pozostałych przypadkach zgodnie z rysunkiem planu
 - b) obowiązujące linie zabudowy - w rejonie skrzyżowania Al. Krakowskiej z ul. Szkolną oraz w terenie [MW], zgodnie z rysunkiem planu
 - c) od górnej krawędzi skarpy koryta rzeki Raszynki (wzdłuż południowej granicy planu) - min. 10m.
- 7) **maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy brutto** dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi :
- a) dla terenu usług dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej [U(MW)] - 1,30
 - b) dla terenu usług oświaty [Uo] - 0,40
 - c) dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej [MW] - 0,90
- 8) **maksymalne wskaźniki powierzchni zabudowy** dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
- a) dla terenu usług z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej [U(MW)] - 40%
 - b) dla terenu usług oświaty [Uo] - 20%
 - c) dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej [MW] - 25%
- 9) plan nie określa ilości obiektów na działce
- 10) nakazuje się takie zainwestowanie działek, by umożliwić przejazd pojazdów służb konserwujących ciek wodny w południowej części obszaru planu; zakazuje się grodzenia terenu w odległości min 6m od granicy ciek wodnego
- 11) wyklucza się lokalizację obiektów handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m².

§10.

W zakresie kształtowania architektury i walorów estetycznych obszaru:

1. dla zabudowy w terenie usługowym z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej [U(MW)]:

- 1) ustala się stosowanie dachów płaskich
- 2) ustala się stosowanie do wykończenia elewacji następujących materiałów takich jak::
 - a) płyty z kamienia naturalnego lub sztucznego
 - b) szkło
 - c) drewno
 - d) cegła klinkierowa, betonowa itp.
 - e) tynk o kolorze białym, jasnym szarym, jasnym żółtym, jasnym beżowym i jasnym brązowym
 - f) metal - elementy metalowe jako detal wykończeniowy np. okien, łączów płyt ściennych itp.
- 3) ustala się stosowanie na elewacji horyzontalnego rysunku w układzie okien
- 4) dopuszcza się integrację kładki pieszej nad Al. Krakowską z budynkiem,

- 5) ustala się dla obiektu lub części stanowiącej dominantę zespołu usługowego:
 - a) wycofanie kondygnacji przyziemia w stosunku do wyższej części elewacji,
 - b) wycofanie najwyższej kondygnacji budynku w stosunku do lica jego elewacji
 - c) zintegrowanie z podsufitką nadwieszenia elementów oświetlenia
 - d) wycofanie najwyższej kondygnacji budynku w stosunku do lica jego elewacji, szczególnie od eksponowanej strony Alei Krakowskiej
- 6) ustala się stosowanie ogrodzeń ażurowych od strony terenu usługi oświaty i ul. Szkolnej, których całkowita wysokość nie może przekraczać 2,2m, a wysokość cokołu winna wynosić max. 0,6 m,
- 7) ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z przęsłami wypełnionymi prefabrykatami betonowymi,
- 8) ustala się zakaz instalowania reklam o powierzchni większej każdorazowo niż 1 m².

dla zabudowy w terenie usług oświaty [Uo]:

- 1) ustala się stosowanie dachów płaskich
- 2) ustala się stosowanie do wykończenia elewacji tynku o kolorze białym, jasnym szarym, jasnym żółtym, jasnym beżowym i jasnym brązowym
- 3) ustala się stosowanie na elewacjach następujących materiałów takich jak:
 - a) płyty z kamienia naturalnego lub sztucznego
 - b) szkło
 - c) drewno
 - d) cegła klinkierowa, betonowa itp.
 - e) tynk o kolorze białym, jasnym szarym, jasnym żółtym, jasnym beżowym i jasnym brązowym
 - f) metal - elementy metalowe jako detal wykończeniowy np. okien, łączeń płyt ściennych itp.
- 4) ustala się stosowanie ogrodzeń spełniających następujące warunki:
 - a) ogrodzenia ażurowe o całkowitej wysokości nie przekraczającej 2,2m, gdzie wysokość cokołu wynosi max. 0,60 m,
 - b) na odcinku wzdłuż Al. Krakowskiej dopuszcza się stosowanie ogrodzenia pełnego o max. całkowitej wysokości 2,5 m,
 - c) wyklucza się stosowanie ogrodzeń z przęsłami wypełnionymi prefabrykatami betonowymi,
- 5) w zakresie stosowania reklam: dopuszcza się lokalizowanie nad pełnym ogrodzeniem wzdłuż Al. Krakowskiej, powyżej wysokości 2,5 m, uporządkowanego pasa reklam nie przekraczając wysokości 4,5 m nad poziomem terenu.

dla zabudowy w terenie mieszkaniowym [MW]:

- 1) ustala się stosowanie przekryć dachowych spełniających następujące warunki:
 - a) dachy spadziste o maksymalnym kącie nachylenia połaci 30° z tolerancją 5% (o jednakowym kącie nachylenia dla połaci)
 - b) układ kalenic równoleżnikowy (równoległe do ciągu pieszo-jezdnego i koryta rzeki Raszynki)
 - c) kolorystyka materiałów użytych do pokrycia dachów: ciemne kolory w odcieniach czerwieni i brązu
- 2) ustala się stosowanie na elewacjach następujących materiałów takich jak:
 - a) płyty z kamienia naturalnego lub sztucznego
 - b) szkło
 - c) drewno
 - d) cegła klinkierowa, betonowa itp.
 - e) tynk o kolorze białym, jasnym szarym, jasnym żółtym, jasnym beżowym i jasnym brązowym
 - f) metal - elementy metalowe jako detal wykończeniowy np. okien, łączeń płyt ściennych itp.
- 3) ustala się stosowanie portfenetrów zamiast balkonów
- 4) ustala się stosowanie ogrodzeń spełniających następujące warunki: ■

- a) całkowita wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,2m, gdzie wysokość cokołu powinna wynosić max. 0,60 m,
 - b) ogrodzenie wykonane z siatki metalowej w ramach na słupkach murowanych
 - c) wyklucza się stosowanie ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z przęslami wypełnionymi prefabrykatami betonowymi,
- 5) w zakresie stosowania reklam:
- a) zakazuje się instalowania reklam o powierzchni większej każdorazowo niż 1m²
 - b) ustala się, że reklamy mogą być sytuowane na murowanych fragmentach ogrodzenia oraz w elewacji przyziemia.

§ 11.

1. W zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) **dla rejonu terenu usługowego z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej [U(MW)]:**
 - a) dostosowanie nowej zabudowy do gabarytów zabudowy wiodącej wzdłuż Alei Krakowskiej z zastosowaniem akcentu architektoniczno - wysokościowego we wskazanej na rysunku planu lokalizacji oraz wytworzenie ciągłej pierzei wzdłuż obowiązującej linii zabudowy,
- 2) **dla przestrzeni publicznej w granicach terenu KDG:**
 - a) uzyskanie w rejonie obiektu usługowego charakteru przestrzeni publicznej poprzez szczegółowe opracowanie rysunku posadzki, wprowadzenie elementów małej architektury (zieleni urządzona wydzielona murkiem, posiedziska, kosze na nieczystości, oświetlenie)
- 3) **dla terenu usług oświaty [Uo]:**
 - a) utrzymanie naturalnych walorów obszaru poprzez zachowanie istniejących wartościowych zadrzewień
 - b) modernizację obiektów szkoły wraz z dopuszczeniem ich rozbudowy,
 - c) modernizację i wzbogacenie zespołu boisk szkolnych przeznaczonych do różnego rodzaju aktywności fizycznej
 - d) stosowanie barier ograniczających uciążliwość korzystania z boisk do gier
 - e) w zakresie istniejącego masztu telefonii komórkowej obowiązują ustalenia § 24
- 4) **dla terenu mieszkaniowego [MW]:**
 - a) utrzymanie naturalnych walorów obszaru poprzez zachowanie min. 10m pasa terenu niezabudowanego, w tym 6,0m pasa zieleni naturalnej, wzdłuż koryta rzeki Raszynki z dopuszczeniem wprowadzenia zieleni wysokiej w celu podkreślenia cieku wodnego
 - b) umożliwienie utrzymania wyjść z działek prywatnych na stronę południową poprzez poprowadzenie ciągu pieszego wzdłuż południowej granicy działek przy ul. Nadrzecznnej i połączenie ulicy Nadrzecznnej z urządzonym terenem Parku nad Raszynką
 - c) wysokość nowych budynków mieszkalnych dostosowana do wysokości zabudowy sąsiedniej, jednorodzinnej, max. wysokość obiektów mieszkalnych max. 3 kondygnacje (w tym jedna w poddaszu) i 12m.
 - d) w obszarze planu wyklucza się lokalizowanie funkcji produkcyjnych, przemysłowych i innych funkcji uciążliwych
 - e) ustala się likwidację prowizorycznej zabudowy lub zabudowy w złym stanie technicznym (wskazanej na rysunku planu).

§ 12.

Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1. Nie wyznacza się obszarów scalania i podziałów nieruchomości.
- 2. Dopuszcza się scalenia i podział działek w granicach terenów [U(MW)], [MW], pod warunkiem, że powstaną działki o powierzchni nie mniejszej niż 400 m².
- 3. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających ulic - 90 stopni z tolerancją 10stopni (tzn. 80-100 stopni).

4. Przy podziałach terenu należy zachować wartości użytkowe zgodnie z przeznaczeniem przewidzianym w niniejszym planie dla wszystkich fragmentów terenów pozostałych po podziale.
5. Dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określona w pkt.2.

II. OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

§ 13.

1. Ustala się strefę archeologicznej ochrony konserwatorskiej.
2. W strefie obowiązuje nakaz poprzedzenia pozwolenia na budowę uzyskaniem decyzji wojewódzkiego konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego.

III. OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

§ 14.

W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego:

1. ustala się ochronę i zachowanie istniejących wartościowych drzew
2. ustala się utrzymanie min. 6,0m pasa zieleni naturalnej jako ochronę naturalnej roślinności towarzyszącej rzece Raszynka, wzdłuż południowej granicy obszaru objętego planem,
3. nakazuje się takie zainwestowanie działek, by umożliwić przejazd pojazdów służb konserwujących ciek wodny w południowej części obszaru planu; zakazuje się grodzenia terenu w odległości min 6m od granicy deku wodnego
4. ustala się sukcesywne wyposażenie obszaru w pełną infrastrukturę techniczną wodno - kanalizacyjną
5. ścieki deszczowe z terenów utwardzonych należy odprowadzić po wstępnym podczyszczeniu do gruntu z wykorzystaniem retencji terenowej lub podziemnej,
6. ustala się obowiązek wydzielenia na każdej działce miejsca na gromadzenie posegregowanych odpadów przed ich wywiezieniem,
7. na całym obszarze objętym planem wyklucza się lokalizację usług i przedsięwzięć gospodarczych uciążliwych z wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich.

§ 15.

W zakresie kształtowania środowiska przyrodniczego plan:

1. ustala normatyw minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej:
 - 1) min 30% dla terenu o charakterze mieszkaniowym wielorodzinnym [MW]
 - 2) min 10% dla terenu o charakterze usługowym [il(MW)]
 - 3) min 10% dla terenu usług oświaty [Uo]
2. nakazuje się urządzenie zielonego pasa izolacyjnego o szerokości 4,0m. obsadzenia go:
 - 1) szpalerami zieleni średniej i wysokiej od strony Alei Krakowskiej
 - 2) szpalerami zieleni średniej i wysokiej wzdłuż południowej granicy terenu usług oświaty
3. dopuszcza się urządzenie zielonego pasa i obsadzenie go:
 - 1) szpalerami zieleni wysokiej wzdłuż wschodniej granicy terenu usług oświaty
 - 2) szpalerami zieleni średniej wzdłuż północnej granicy terenu usług oświaty
4. ustala się utrzymanie pasa o szerokości 6,0m od górnej krawędzi koryta rzek Raszynki
5. ustala się wymóg stosowania w budynkach zabezpieczeń od uciążliwości akustycznych Al. Krakowskiej (np. okna o podwyższonej izolacyjności akustycznej)

w granicach uciążliwości oraz dopuszcza się w miarę możliwości wprowadzenie zieleni izolacyjnej i ochronnej (drzew i krzewów) na granicy działek z ww. ulicą;

§16.

W zakresie warunków wodno - gruntowych i ochrony powierzchni ziemi:

1. w związku z występowaniem w obszarze gruntów odznaczających się dużą retencją wodną (występowanie wód zaskórnych wynikających ze słabej odsączalności i dużej wodochłonności gruntu), w sytuacji utrudnionego odpływu powierzchniowego ustala się lokalizację zabudowy kubaturowej pod warunkiem:
 - a) uregulowania stosunków wodnych - drenażu wód przypowierzchniowych,
 - b) przeprowadzenie badań geotechnicznych w celu określenia możliwości posadowienia nowych obiektów kubaturowych
2. nakazuje się kształtowanie powierzchni terenu na działkach w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny,
3. zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu.
4. Prowadzenie inwestycji liniowych w terenie zmeliorowanym (wodociąg, kable telefoniczne, itp.), odprowadzenie ścieków deszczowych z terenów przewidzianych pod zabudowę przemysłowo - usługową lub drogi z utwardzona nawierzchnią, wraz z zarezerwowaniem powierzchni gruntu pod zbiorniki retencyjne i zmiany trasy cieków bądź wznoszenie budowli komunikacyjnych wymaga zaopiniowania w tutejszym Inspektoracie WZMiUW.
5. W stosunku do rzeki Raszynki ustala się jej ochronę wynikającą z Ustawy Prawo wodne (Dz. U. Nr 239 z 2005r. poz. 2019 z późn. zmianami).

§17.

W zakresie ochrony przed potencjalnymi uciążliwościami

1. Wyznacza się zasięg strefy potencjalnej uciążliwości od Al. Krakowskiej w odległości do 80 m od linii rozgraniczającej drogi.
2. Dla zabudowy projektowanej w zasięgu strefy potencjalnej uciążliwości ustala się nakaz stosowania rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwość akustyczną, tj. przegród wewnętrznych i zewnętrznych oraz elementów budowlanych w tym okien o podwyższonym współczynniku izolacyjności.
3. Ustala się wprowadzenie zieleni izolacyjnej od strony Al. Krakowskiej.

IV. ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ OBSZARU

§18.

W zakresie **urządzeń inżynierskich** w obszarze planu ustala się następujące zasady ich realizacji:

1. pełne uzbrojenie inżynierskie działek budowlanych w zakresie wodociągów, kanalizacji sanitarnej, sieci gazowej i sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia .
2. dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej w sposób bezpośredni lub poprzez wydzieloną drogę wewnętrzną lub poprzez ustanowioną służebność dojazdu - zgodnie z przepisami odrębnymi,

§19.

W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

1. pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę z istniejącego wodociągu wiejskiego "Raszyn"
2. zasadę indywidualnego pomiaru i opłaty za użytą wodę w oparciu o rzeczywiste zużycie (mierzone wodomierzem).
3. Ustala się w zakresie ochrony przeciwpożarowej, przy szczegółowym opracowaniu projektów budowlanych:

- 1) Projektowanie zabudowy zgodnie z „Warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie” (Dz.U. Nr 75 z 2002r. poz. 690 z późn. zmianami)
- 2) Zapewnienie zaopatrzenia wodnego na cele przeciwpożarowe (Dz.U. Nr 121 z 2003r. poz. 1139 rozdz.1-4) z ewentualnym uwzględnieniem hydrantów nadziemnych
- 3) Zaprojektowanie dróg pożarowych umożliwiających dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo - gaśniczych starzy pożarnej (Dz.U. Nr 121 z 2003r. poz. 1139, rozdz.5).

§20.

W zakresie **odprowadzania ścieków i wód opadowych** ustala się:

1. odbiór ścieków sanitarnych z obszaru planu poprzez istniejący układ kanalizacji sanitarnej wsi Raszyn do oczyszczalni ścieków w Falentach,
2. powierzchniowy odbiór wód opadowych i roztopowych w obszarze planu lokalnych cieków wodnych z wykorzystaniem retencji terenowej i podziemnej,
3. odbiór wód opadowych z obszaru Al. Krakowskiej, ul. Szkolnej, ul. Unii Europejskiej do kanalizacji deszczowej w ul. Szkolnej z dopuszczeniem jej rozbudowy,
4. zakaz odprowadzania do istniejącej kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych
5. odprowadzenie ścieków deszczowych z terenów przewidzianych pod drogi z utwardzona nawierzchnia wraz z zarezerwowaniem powierzchni gruntu pod zbiorniki retencyjne wymaga zaopiniowania w tutejszym inspektoracie WZMiUW.

§21.

W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:

1. zaopatrzenie w ciepło w oparciu o źródła lokalne bez wprowadzania systemu zdalczego i z wykorzystaniem gazu ziemnego jako medium podstawowego,
2. stosowanie w uzasadnionych przypadkach do ogrzewania innych nośników energetycznych, takich jak olej lekki, gaz płynny, energia elektryczna.

§22.

W zakresie **gazyfikacji przewodowej** ustala się:

1. zasadę gazyfikacji nowej zabudowy w obszarze planu gazem średnioprężnym - przy spełnieniu kryteriów ekonomicznych związanych z dostawą gazu,
2. pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz ziemny, *>
3. warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określa:
 - 1) Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30.07.2001 roku opublikowane w Dz.U. Nr 97/2001 - dla gazociągów wybudowanych po 12.12.2001 r oraz
 - 2) Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14.11.1995r opublikowane w Dz. Ustaw Nr 139/1995 dla gazociągów wybudowanych przed 12.12.2001 r.
4. W liniach rozgraniczających ulic rezerwuje się trasy dla gazociągów
5. Gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic znalazłyby się pod jezdnią , należy przenieść w pas poza jezdnię oraz wszelkie kolizje z gazociągami wynikającymi z warunków zabudowy i innych należy usunąć na koszt inwestora przedsięwzięcia w porozumieniu z Zakładem Gazowniczym.
6. przebieg linii parkanów w odległości min. 0,5m od gazociągów,
7. umiejscowienie szafek gazowych w linii parkanów i otwieranych na zewnątrz od strony ulicy
8. obowiązek uzgodnienia zmiany przebiegu istniejącego gazociągu średniego ciśnienia 300mm przed przystąpieniem do realizacji inwestycji na terenie U(MW) W rejonie ul. Szkolnej.

§23.

W zakresie **elektroenergetyki** ustala się:

1. pełne pokrycie zapotrzebowania mocy elektrycznej z najbliższej dostępnej sieci niskiego napięcia,
2. prowadzenie budowy sieci i urządzeń elektroenergetycznych w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny oraz w porozumieniu z właściwym zarządcą drogi.
3. W przypadku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi wnioskodawca pokryje koszty niezbędnej przebudowy tych urządzeń po uprzednim uzyskaniu z ZEW-T Dystrybucja Sp. z o.o. warunków przebudowy.

§24.

W zakresie **telekomunikacji** ustala się:

1. pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne z istniejącej automatycznej centrali telefonicznej TP S.A. "Raszyn" lub z urządzeń innych operatorów,
2. adaptację istniejących stacji telefonii komórkowej (masztów) w ich obecnej lokalizacji z nakazem stosowania nowoczesnych rozwiązań technicznych mających na celu zmniejszenie emitowanych pól uciążliwości.

§25.

W zakresie **gospodarki odpadami stałymi** ustala się:

1. zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu system zbierania i ewakuacji odpadów stałych o charakterze komunalnym,
2. zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującymi w tym zakresie.

V. OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA

§26.

1. Układ dróg publicznych na terenach objętych planem stanowi:
 - 1) istniejąca ulica główna KDG (Al. Krakowska - droga krajowa nr 7) wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, których przebieg jest określony ściśle, a podana szerokość w liniach rozgraniczających minimalna,
 - 2) istniejąca ulica lokalna KDL: - ulica Szkolna, wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, których przebieg jest ściśle określony, a podana szerokość w liniach rozgraniczających minimalna,
 - 3) istniejące ulice dojazdowe KDD: ulica Unii Europejskiej i ulica Nadrzeczna, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, których przebieg jest ściśle określony, a podana szerokość w liniach rozgraniczających minimalna.
2. Ustala się lokalizację ciągu pieszo - rowerowego zgodnie z rysunkiem planu.
3. W rejonie skrzyżowania Alei Krakowskiej i ulicy Szkolnej ustala się przestrzeń publiczną w formie niewielkiego placu z zakazem parkowania.

§27.

1. Dla ulicy Aleja Krakowska - głównej [KDG], dopuszcza się wyłącznie skrzyżowanie wyznaczone na rysunku planu.
2. Od ulicy Aleja Krakowska - głównej [KDG] nie dopuszcza się bezpośredniej obsługi komunikacyjnej.
3. Parametry linii rozgraniczających ulic: Aleja Krakowska [KDG] i Szkolna [KDL] są dostosowane do prowadzenia komunikacji publicznej (autobusowej).

§28.

1. Ustala się szerokości pasów terenu wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dla poszczególnych ulic:
 - 1) ulica Aleja Krakowska (istniejąca) - główna **[KDG]** - wschodnia linia rozgraniczająca, szerokość od osi do wschodniej linii rozgraniczającej - 20 m - 29 m:
 - a) zakaz organizowania miejsc parkingowych w przestrzeni ulicy
 - b) utrzymanie lokalizacji przejścia nadziemnego przez Aleję Krakowską
 - c) utrzymanie istniejącego przystanku komunikacji autobusowej
 - d) w rejonie obiektu usługowego:
 - szczegółowe opracowanie rysunku posadzki
 - wprowadzenie małej architektury, zieleni, (posiedzisk, ławek, murków) oraz oświetlenia
 - 2) ulica Nadrzeczna (istniejąca) dojazdowa **[KDD]** - szerokość w liniach rozgraniczających min 10 m:
 - a) rozdzielenie ruchu kołowego i ruchu pieszego
 - b) w rejonie obiektów usługowych nakaz zorganizowania miejsc parkingowych w przestrzeni ulicy
 - c) dopuszczenie wprowadzenia szpaleru zieleni.

§29.

Ustala się 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 - min 3 stanowiska na 1000m² powierzchni użytkowej usług, oraz min. 1 stanowisko na lokal usługowy
 - b. dla usług oświaty - min 1 stanowisko na 1000m² powierzchni użytkowej budynku
 - c. dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - min. 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny
 - d. dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej komunalnej - min. 1 stanowisko na 2 lokale mieszkalne.
3. Wyklucza się parkowanie wzdłuż ulicy Aleja Krakowska **[KDG]**,

• « VI. USTALENIA PRZEJŚCIOWE § 30.

1. W odniesieniu do obiektów wskazanych na rysunku planu docelowo do wyburzenia, wprowadza się zakaz ich rozbudowy i modernizacji, dopuszcza się wyłącznie ich bieżące remonty.
2. Utrzymanie budynków wskazanych docelowo do wyburzenia ustala się do momentu wydania pozwolenia na budowę nowych inwestycji.
3. Ze względu na zróżnicowany poziom lustra wody gruntowej w rejonie ul. Nadrzecznej należy poprzedzać realizację obiektów kubaturowych badaniami geotechnicznymi gruntu. W przypadku wysokiego lustra wody zaleca się ograniczanie podpiwniczenia budynków.

Rozdział 3 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH

§ 31.

W odniesieniu do obszarów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **[U(MW)]**, ustala się: _____

LP	Ustalenie planu	Treść ustalenia
1	Przeznaczenie terenu	przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa o funkcji: handlowej, biurowej, gastronomicznej, usługowej przeznaczenie dopuszczone: funkcja mieszkalna lub zamieszkania zbiorowego - lokale zlokalizowane na najwyższej kondygnacji budynku
2	Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu	1. powierzchnia biologicznie czynna: min. 10% 2. maksymalna wysokość zabudowy: 15 m ; wskazuje się rejon lokalizacji dominanty architektonicznej o wysokości 18m. z ustaleniami zgodnie z § 10 pkt. 1.) 4. intensywność zabudowy: 1,3 5. maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; ustala się obowiązującą linię zabudowy ciągłej zgodnie z rysunkiem planu w zakresie stosowania ogrodzenia: zgodnie z § 10 pkt. 1. ppkt. 6), 7) w zakresie stosowania reklam: zgodnie z § 10 pkt. 1 ppkt. 8) ustala się obsadzenie granicy działki od strony terenu usług oświaty zielenią nie kolidującą z ewentualnym nowym przebiegiem sieci gazowej
3	Ograniczenia w zagospodarowaniu	1. ustalenie przełożenia przewodu gazowego ustalenie ograniczenia uciążliwości akustycznych od Al. Krakowskiej (okna o podwyższonej izolacyjności akustycznej)
4	Obsługa komunikacyjna	ustala się dostępność komunikacyjną terenu od strony ulicy poza granicami planu: KDL (ul. Szkolnej) 2. ustala się następujące zasady parkowania: parkowanie w granicach nieruchomości wskaźnik parkingowy dla funkcji mieszkalnej - 1m.p./1 lokal mieszkalny wskaźnik parkingowy dla funkcji usługowej - 3 m.p./1000m ² pow. użytkowej i nie mniej niż 1 m.p./lokal usługowy
5	Obsługa inżynierska	Z mediów miejskich położonych w liniach rozgraniczających przyległych ulic publicznych
6	Stawka procentowa	0,5%

§32.

W odniesieniu do obszaru funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem [Uo] ustala się:

Lp	Ustalenie planu	Treść ustalenia
1	Przeznaczenie terenu	Usługa oświaty z towarzyszącymi urządzeniami sportowymi
2	Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu	<ol style="list-style-type: none"> 1. powierzchnia biologicznie czynna: min. 10% 2. maksymalna wysokość zabudowy: 15 m 3. intensywność zabudowy: 0,4 4. maksymalna powierzchnia zabudowy: 20% <p>nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; ustala się obowiązującą linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w zakresie stosowania ogrodzenia: zgodnie z § 10 pkt.2. ppkt. 4) w zakresie stosowania reklam: zgodnie z § 10 pkt.2 ppkt. 5) ustala się stosowanie barier (podwyższonych ogrodzeń) ograniczających uciążliwości korzystania z boisk</p>
3	Ograniczenia w zagospodarowaniu	<ol style="list-style-type: none"> 1. ustalenie przełożenia przewodu gazowego <p>ustalenie ograniczenia uciążliwości akustycznych od Al. Krakowskiej oraz terenów sąsiadujących od południowej strony (szpaler zieleni izolacyjnej, okna o podwyższonej izolacyjności akustycznej) ustala się utrzymanie istniejących stacji telefonii komórkowej (masztów) - zgodnie z § 24.</p>
4	Obsługa komunikacyjna	<p>ustala się dostępność komunikacyjną terenu od strony ulicy poza granicami planu : KDL (ul. Szkolnej) i KDD (ul. Unii Europejskiej)</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. ustala się następujące zasady parkowania: <ul style="list-style-type: none"> • parkowanie w granicach nieruchomości zlokalizowane w północno - wschodniej części terenu • wskaźnik parkingowy - 1 m.p /1000m² pow. użytkowej
5	Obsługa inżynierska	Z mediów miejskich położonych w liniach rozgraniczających przyległych ulic publicznych
6	Stawka procentowa	0,5%

§33.

W odniesieniu do obszarów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem [MW], ustala się:

Lp	Ustalenie planu	Treść ustalenia
1	Przeznaczenie terenu	zabudowa wielorodzinna niska z dopuszczeniem lokali usługowych
2	Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu	powierzchnia biologicznie czynna: min. 30% maksymalna wysokość zabudowy: 12 m intensywność zabudowy: 0,90 maksymalna powierzchnia zabudowy: 25% nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; ustala się obowiązującą linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w zakresie stosowania ogrodzenia: zgodnie z § 10 pkt.3. ppkt. 4) w zakresie stosowania reklam: zgodnie z § 10 pkt.3 ppkt. 5) zaleca się poprowadzenie ciągu pieszego wzdłuż północnej granicy terenu
3	Ograniczenia w zagospodarowaniu	ustala się zakaz grodzenia terenu w odległości 6m. od górnej skarpy koryta rzeki Raszynki wskazuje się obiekty do wyburzenia przed przystąpieniem do inwestycji dopuszcza się lokalizację lokali usługowych typu: gastronomia, drobny handel, rzemiosło nieuciążliwe, etc. jedynie w pierwszej kondygnacji budynków
4	Obsługa komunikacyjna	ustala się dostępność komunikacyjną terenu od strony ulicy KDD (ul. Nadrzecznej) ustala się następujące zasady parkowania: - parkowanie w granicach nieruchomości - wskaźnik parkingowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 m.p. /1 lokal mieszkalny - wskaźnik parkingowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej komunalnej - 1 m.p./2 lokale mieszkalne - wskaźnik parkingowy dla dopuszczanej funkcji usług - 1 m.p./lokal usługowy
5	Obsługa inżynierska	mediów miejskich położonych w liniach rozgraniczających przyległych ulic publicznych
6	Stawka procentowa	

Rozdział 4 - USTALENIA KONCOWE

§ 34.

Ze względu na fakt, iż obszar planu znajduje się we własności samorządu terytorialnego - Gminy Raszyn, ustala się wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty (renty planistycznej) od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu, pobieranej jednorazowo w momencie sprzedaży nieruchomości w okresie do 5 lat od dnia uprawomocnienia się niniejszego planu - 0,5%.

§ 35.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

§ 36.

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

§ 37.

Z chwilą wejścia w życie niniejszej uchwały, tracą moc zapisy Uchwały Rady Gminy Raszyn Nr LXI/1003/05 z dnia 15 grudnia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Raszyn po wschodniej stronie Al. Krakowskiej w granicach opracowania zmiany planu.

§ 38.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Tomasz Szwed

Załącznik Nr 2 do uchwały
Nr XXIV/465/08 Rady Gminy
Raszyn z dnia 25 września
2008r

LP	DATA WPŁYWU UWAGI	NAZWISKO I IMIE, NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACY JNEJ1 ADRES ZGŁASZAJĄC EGO UWAGI	TREŚĆ UWAGI	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚĆ CI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI Z DNIA 1 08.2008R		ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY NR ... Z DNIA ...		UWAGI
						UWAGA UWZGLĘDNIONA	UWAGA NIE - UWZGLĘDNIONA	UWAGA UWZGLĘDNIONA	UWAGA NIE - UWZGLĘDNIONA	
1.	19.06.2008	Jacek Wiśniewski	Wniosek o: 1. wprowadzenie zapisu: „nie mniej niż jedno miejsce parkingowe na lokal” 2. zwiększenie wskaźnika parkingowego dla terenu Uo na 1.5 m.p./1000m ² pow. użytk. zwiększenie wskaźnika parkingowego dla terenu MW w zabudowie komunalnej i komercyjnej na 1.5 m.p./lokal	1. Teren U/MW 2. Teren Uo 3. Teren MW	1. Brak określenia minimalnej, dopuszczalnej dla jednego lokalu ilości miejsc parkingowych dla funkcji usługowej Wskaźnik parkingowy dla funkcji Uo - 1m.p./ 1000m ² pow. użytk. 3. Wskaźnik parkingowy dla zab. komunalnej 1m.p./2 lokale mieszkalne; wskaźnik parkingowy dla zab. komercyjnej 1m.p./1 lokal mieszkalny	1. Uwzględn. Dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej w terenie U(MW) 1 m.p./lok oraz dla usług w terenie U(MW) 3 m.p./1000m ² nie mniej niż 1 m.p./lokal usługowy	2. Nieuwzględn. Wskaźnik parkingowy pozostanie bez zmian; potrzeby w zakresie parkowania inwestor może zaspokoić na terenie do którego posiada tytuł prawny (§29 ust. 1) 3. Nieuwzględn. Dla zabudowy mieszkaniowej na terenie MW wskaźniki parkingowe pozostają bez zmian, przy czym dla dopuszczonych usług przyjęto 1 m.p./lokal	2. Nieuwzględn. 3. Nieuwzględn.	Uwaga zgłoszona podczas dyskusji publicznej	

LP	DATA WPLYWU UWAGI	NAZWISKO I IMIE, NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ1 ADRES ZGLASZAJACEGO UWAGI	TRESC UWAGI	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI Z DNIA 1.08.2008R.		ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY NR ... Z DNIA ...		UWAGI
						UWAGA UWZGLĘDNIONA	UWAGA NIE - UWZGLĘDNIONA	UWAGA UWZGLĘDNIONA	UWAGA NIE - UWZGLĘDNIONA	
2.	17.06.2008	Małgorzata Stefańczyk	<p>losek o: nieustalenie powierzchni biologicznie czynnej dla terenu o funkcji usługowej U(MW)</p> <p>2. umieścić zapis w §31 pkt.2 traktujący o dopuszczeniu zabudowy w granicach podziału wtórnego</p> <p>3. jednoznaczne ustalenie, że dla terenu U(MW) ostatnia kondygnacja zabudowy ma funkcję uzupełniającą jako mieszkaniową.</p>	Teren U (MW)	<p>U(MW) - przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa o funkcji: handlowej, biurowej, gastronomicznej, usługowej; przeznaczenie dopuszczone: funkcja mieszkalna lub zamieszkania zbiorowego - lokale zlokalizowane na najwyższej kondygnacji członu / budynku stanowiącego dominantę architektoniczno - wysokościową; pow. biologicznie czynna 15%</p>	3. uwzględn.	<p>Na terenie U (MW) na całej najwyższej kondygnacji dopuszcza się funkcję mieszkaniową</p>	<p>1. nie uwzględn.</p> <p>Ustala się powierzchnię biologicznie czynną dla terenu U(MW) w wielkości 10%.</p> <p>2. nieuwzględn.</p> <p>Zapis o możliwości podziału wtórnego działek, sposobie i warunkach jego przeprowadzenia a zwarty jest w § 12 rozdziału 2</p> <p>Ustalenia ogólne a lokalizacja zabudowy w granicy działki wynika z obowiązującej linii zabudowy ciągłej zgodnie z rysunkiem planu.</p>	<p>1. Nieuwzględn.</p> <p>2. Nieuwzględn.</p>	

Tomasz Szweca

**Załącznik nr 3 do uchwały Nr
XXIV/465/08 Rady Gminy w
Raszynie z dnia 25 września
2008r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 1

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią - zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U.z2001 r Nr 142 poz.1591 z późn. zm.)-zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:
 - 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających drogi publicznej, w tym wybudowanie drogi wraz z uzbrojeniem podziemnym i zielenią
 - 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja drogi publicznej na terenie przeznaczonym w planie pod tę funkcję, finansowanie oświetlenia ulic znajdujących się na terenie objętym niniejszą uchwałą oraz planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

§3

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych § 2:

1. realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej, ustawą o ochronie środowiska;
2. sposób realizacji inwestycji określonych w §2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno - technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w art.3 pkt.10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska Dz.U. Nr 62 poz.627 z późniejszymi zmianami), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu;
3. inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w §2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (Dz.U. nr 54 poz. 348 z późniejszymi zmianami);
4. realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w §2 jest przedmiotem umów zainteresowanych stron.

—§4

1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (tekst jednolity DZ.U. z 2003 r Nr 15 poz. 148 z późniejszymi zmianami).
2. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy, uchwała się w uchwale budżetowej Rady Gminy.

§5

1. Zadania w zakresie budowy dróg publicznych finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych.
 - 1) Zobowiązanie gminy wynikające z ustaleń planu w zakresie modernizacji ulicy Nadrzecznej oszacowano na podstawie cen materiałów budowlanych oraz kosztów robót budowlanych na poziomie I kwartału 2008 roku w wysokości 180 690zł.
2. W przypadku niniejszego planu sieć wodno - kanalizacyjna nie wymaga nakładów inwestycyjnych.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997. (Dz.U. Nr 54, poz. 348).
 - 1) Koszt zmiany przebiegu gazociągu średniego ciśnienia na odcinku wskazanym na rysunku oszacowano na poziomie 97 300zł.
 - 2) Koszt budowy oświetlenia ulicznego w ul. Nadrzecznej na podstawie danych z Biuletynu Cen Obiektów Budowlanych BCO cz. II - obiekty inżynierskie (drugie półrocze 2006r) Sekocenbud - 12.069 zł.