

UCHWAŁA Nr XLIX/816/10
RADY GMINY RASZYN

z dnia 15 lipca 2010 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Falenty i Falenty Nowe w gminie Raszyn - część I (obszar I).

(Warszawa, dnia 6 września 2010 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm. ¹⁾), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm. ²⁾), uchwały nr XX/360/08 Rady Gminy Raszyn z dnia 24 kwietnia 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego we wsi Falenty i Falenty Nowe w gminie Raszyn część I, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Raszyn nr XXXV/512/04 z dnia 7 października 2004r., uchwały Rady Gminy Raszyn nr XLVII/799/10 z dnia 17 czerwca 2010r. w sprawie sposobu wykonania uchwały nr XX/360/08 Rady Gminy Raszyn z dnia 24 kwietnia 2008r. sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego we wsi Falenty i Falenty Nowe w gminie Raszyn część I stwierdzając, że zmiana planu jest zgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn, przyjętym uchwałą nr 76/XIX/99 Rady Gminy Raszyn z dnia 16 grudnia 1999r. Rada Gminy Raszyn uchwala, co następuje:

Dział I

Zakres regulacji planu

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Falenty i Falenty Nowe w gminie Raszyn - część I (obszar I), zwaną dalej w treści niniejszej uchwały planem, dla terenu obejmującego część wsi Falenty wyznaczonego następującymi granicami:

- 1) od północy osią Al. Hrabskiej na dz. nr ew. 12;
- 2) od wschodu, wschodnimi granicami działek nr ew. 14/23, 14/28, 14/27, 14/20;
- 3) od południa osią ul. Falenckiej na dz. nr ew. 34;
- 4) od zachodu osią Al. Krakowskiej na dz. nr ew. 19.

2. Granice obszaru objętego planem wyznacza się na rysunku planu sporządzonym na mapie w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenów objętych planem.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem lub tylko symbolem literowym;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy dla dominanty;
- 6) oznaczenie pojedynczych drzew wskazanych do ochrony oraz obsadzeń szpalerowych zieleni

wysokiej;

- 7) połączenia dróg wewnętrznych z drogami publicznymi oraz zjazdy.
3. Elementy informacyjne wynikające z wymogów przepisów odrębnych:
- 1) zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej;
 - 2) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV.
4. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

2. Nie określa się, ponieważ nie występują w obszarze planu:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
3. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

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

- 1) ekologicznych paliwach - należy przez to rozumieć paliwa, które nie powodują zanieczyszczenia środowiska, a ich zasoby odnawiają się we względnie krótkim czasie. Czyli należą do odnawialnych źródeł energii;
- 2) dominancie - należy przez to rozumieć część budynku w wyraźny i charakterystyczny sposób, wyróżniającą się w całej bryle, wprowadzoną w celu wyróżnienia obiektu na tle innych otaczających budynków, (np. zamknięcie widokowe), o wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych planu, której powierzchnia w rzucie poziomym nie może być większa niż 30% powierzchni rzutu budynku w poziomie parteru;
- 3) drogach wewnętrznych niepublicznych - należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi dla pozostałych działek do niej przylegających i zapewnia dostęp działek budowlanych do drogi publicznej;
- 4) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę w rozumieniu ustawy;
- 5) działce inwestycyjnej - należy przez to rozumieć, działkę budowlaną, zespół działek budowlanych, lub część działki budowlanej przewidzianej do wydzielenia, na których realizuje się inwestycję objętą jednym, ewentualnie etapowym pozwoleniem na budowę i granicami projektu jego zagospodarowania-w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w planie, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania zewnętrznej ściany budynku lub budowli nie będącej liniami przesłowyymi lub sieciami uzbrojenia w stosunku do linii rozgraniczających, od których te linie wyznaczono, bez wysuniętych do 1,5m poza ten obrys: schodów zewnętrznych, balkonów, logii, werand, ganków, galerii i tarasów, wiatrolapów, wykuszy;
- 8) maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnej liczbie kondygnacji - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość użytkowych nadziemnych kondygnacji budynku lub maksymalną wysokość obiektu zdefiniowaną w przepisach odrębnych;

- 9) nośniku reklamowym - należy przez to rozumieć wszelkie znaki, napisy i wyobrażenia pozwalające powiązać ich znaczenia określona firmą, przedsiębiorstwem lub inną formą przeprowadzonej działalności gospodarczej jak również produktami, wyrobami i usługami;
- 10) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 11) odpowiedniej strefie ochronnej gazociągu średniego ciśnienia - należy przez to rozumieć odległość od gazociągu, w której obowiązują ograniczenia dla lokalizacji obiektów i zadrzewień zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określonymi w przepisach odrębnych: w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z 30 lipca 2001r. (Dz.U. Nr 97) dla gazociągów wybudowanych po 12 grudnia 2001r.(jako strefy kontrolowane) oraz w Rozporządzeniu Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. (Dz.U. Nr 139) dla gazociągów wybudowanych przed 12 grudnia 2001r. (jako odległości podstawowe);
- 12) pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej - należy przez to rozumieć napowietrzną linię elektroenergetyczną wraz ze strefą techniczną i ochronną, w której obowiązują ograniczenia dla lokalizacji obiektów i zadrzewień według wymagań przepisów odrębnych;
- 13) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 14) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona - określoną w %;
- 15) powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc parkingowych - należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
- 16) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu wszystkich budynków na działce budowlanej w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys parteru lub obrys ścian fundamentowych w przypadku gdy jest on większy; przy czym do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię prześwitów, przejść i przejazdów (bramy), powierzchnię ganków, werand; do powierzchni zabudowy nie wlicza się schodów na gruncie, powierzchni budynków lub ich części znajdujących się pod powierzchnią terenu, studzienek lub okienek piwnicznych, daszków, okapów dachowych, tarasów, ścieżek, utwardzonych podjazdów, miejsc parkingowych, miejsc na śmietniki;
- 17) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 18) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć określone w planie przeznaczenie, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na wyznaczonym terenie i stanowiące nie mniej niż 60% powierzchni terenu, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 19) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który dopuszczony został w danym terenie jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego na warunkach określonych w planie i stanowiący nie więcej niż 40% powierzchni terenu;
- 20) reklamie - należy przez to rozumieć przekaz informacyjny o towarach i usługach, w jakiegokolwiek wizualnej formie, eksponowany za pomocą:
 - a) specjalnych nośników np. billboardu, baniera, tablicy, gabloty, słupa ogłoszeniowego, masztu reklamowego,
 - b) grafik naniesionych bezpośrednio na budynki lub inne elementy zagospodarowania terenu, np. malowane lub naklejane grafiki na ścianach i oknach budynków, na chodnikach, na ogrodzeniach;
 - c) szyldów semaforowych, ekranów zmiennej projekcji reklamowej;
- 21) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek, sporządzony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 22) sięgaczu - należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5m i maksymalnej długości 60m, przez którą odbywa się dostęp z działki budowlanej do drogi;
- 23) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania oznaczoną na rysunku planu- symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów albo tylko symbolem literowym;
- 24) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Raszyn dotyczącą

- zagospodarowania obszaru w granicach określonych w § 1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 25) ustawie - należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 26) usługach - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, a w szczególności: usługi hotelowe, handlu detalicznego i ekspozycyjnego, biura, kancelarie, pracownie projektowe, usługi nauki, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, gastronomii, drobne usługi rzemieślnicze: w szczególności: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku;
 - 27) wskaźniku powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy budynków położonych w obrębie działki budowlanej lub inwestycyjnej (w stanie wykończonym bez tarasów, schodów zewnętrznych, ramp i podjazdów) do powierzchni działki budowlanej lub inwestycyjnej;
 - 28) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych przepisów odrębnych.

Dział II

Ustalenia ogólne planu

Rozdział 1

Ustalenia w zakresie kształtowania przestrzeni

Przeznaczenie terenu

§ 6. 1. Określa się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 2) teren obsługi komunikacji - oznaczony na rysunku planu symbolem KS;
- 3) tereny komunikacji - oznaczone na rysunku planu symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) teren drogi publicznej klasy głównej - oznaczony na rysunku planu symbolem KG;
 - b) tereny dróg publicznych klasy lokalnej - oznaczone na rysunku planu symbolem KL.

2. Ustala się, że następujące tereny przeznaczone są do realizacji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym:

- 1) teren przeznaczony pod drogę główną oznaczony na rysunku planu symbolem KG;
- 2) tereny dróg lokalnych oznaczone na rysunku planu symbolami 1KL i 2KL.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. Ustala się, że nadrzędnym celem realizacji ustaleń planu jest:

- 1) ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego;
- 2) określenie warunków dotyczących kształtowania zabudowy, których spełnienie umożliwi uzyskanie właściwych walorów przestrzennych i jednorodnego charakteru kształtowanej przestrzeni;
- 3) ochrona ponadlokalnych i lokalnych interesów publicznych w zakresie komunikacji, inżynierii i ochrony środowiska.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska i przyrody

§ 8. 1. Ustala się docelowo objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów w obszarze planu oraz dopuszczenie odprowadzania wód opadowych na teren lub do rowów.

2. Przyjmuje się zachowanie porządku i czystości zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa miejscowego.

3. Na każdej działce ustala się zachowanie minimalnego % powierzchni biologicznie czynnej. Powierzchnie te winny być liczone zgodnie z definicją zapisaną w § 5 ust. 1 pkt 14.

4. W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie pomieszczeń obiektów istniejących i planowanych paliwami, o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, spełniających aktualnie obowiązujące normy.

5. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny. Pod pojęciem działalności mogącej negatywnie oddziaływać na środowisko rozumie się hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza (pyłowe i gazowe w tym odory), zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji.

6. Ustala się zagospodarowanie i użytkowania terenów wykluczające zanieczyszczenie wód otwartych, wód gruntowych oraz gruntu na własnych działkach i na terenach przyległych.

7. W terenach położonych w zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji ponadlokalnej (80m od skrajnej krawędzi drogi KG) określonego na podstawie przepisów odrębnych, a oznaczonego orientacyjnie na rysunku planu - ustala się zagospodarowanie terenów i realizację zabudowy w sposób ograniczających uciążliwy wpływ ponadlokalnej komunikacji na zdrowie ludzi poprzez, w szczególności, zastosowanie środków ochrony czynnej przed tymi uciążliwościami.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w zakresie powiązań zewnętrznych połączenie obszaru objętego planem z obszarami sąsiednimi, zapewniają: publiczna droga główna KG- Al. Krakowska, publiczna droga lokalna 1KL - Al. Hrabaska i publiczna lokalna 2KL - ul. Falencka;
- 2) obsługa w zakresie komunikacji zbiorowej zapewni komunikacja autobusowa, w tym mikrobusowa, wprowadzona w ciąg drogi KG w rejonie terenu KS i w ciąg drogi 1KL;
- 3) o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej ustala się obowiązek zaspokojenia potrzeb parkingowych dla obiektów nowowznoszonych, rozbudowywanych lub zmieniających funkcję na działce inwestycyjnej, zgodnie ze wskaźnikiem liczby miejsc parkingowych określonym w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 4) ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący chodniki wydzielone w liniach rozgraniczających dróg z dopuszczeniem ich lokowania na przyległych terenach zabudowy;
- 5) realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej, wymaga uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych - zgodnie z przepisami odrębnymi. W ramach projektów realizacyjnych, a także w późniejszej modernizacji i eksploatacji, należy odpowiednio przewidzieć infrastrukturę, urządzenia i rozwiązania zapewniające warunki dla poruszania się osób niepełnosprawnych, w tym z dysfunkcją wzroku, w terenach komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej, w terenach urządzeń komunikacyjnych, ogólnodostępnych parkingach, przystankach zbiorowego transportu publicznego oraz w innych terenach stanowiących powierzchnie publiczne.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

Zasady uzbrojenia terenu

§ 10.1. Ustala się obsługę planowanego zainwestowania ze zorganizowanych systemów infrastruktury technicznej, poprzez istniejące, w tym istniejące poza obszarem planu, przewody magistralne, istniejącą sieć rozdzielczą oraz urządzenia na tej sieci w miarę potrzeb przebudowywane i rozbudowywane oraz poprzez urządzenia lokalne.

2. Dla sieci i przyłączy projektowanych, w tym sieci i przyłączy gazowych i elektroenergetycznych, ustala się prowadzenie sieci na terenach zawartych w liniach rozgraniczających dróg. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg.

3. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, budowę i remont sieci infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu.

4. Ustala się zasadę lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV zgodnie z potrzebami wynikającymi z projektowanych inwestycji. Lokalizacja stacji może być ustalona każdorazowo (według potrzeb), bez konieczności zmiany planu.

5. Dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacji na podstawie opracowań technicznych bez konieczności zmiany niniejszego planu pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.

6. Infrastruktura należy projektować z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę przewidywanych użytkowników.

7. Zasady utrzymania porządku i czystości wynikają z obowiązujących w tym zakresie aktów prawa miejscowego.

8. Zakazuje się realizacji w obszarze planu elektrowni wiatrowych.

Zasady obsługi

Oddział 1

Zasady zaopatrzenia w wodę

§ 11.1. Zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i na cele przeciwpożarowe z istniejącej i sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywanej wodociągowej sieci, z ujęcia poza obszarem planu, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez zarządzającego siecią.

2. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych (w szczególności do celów bytowych, gospodarczych, zaopatrzenia placu budowy i na cele przeciwpożarowe). Zgodnie z przepisami odrębnymi zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty nadziemne lub w wyjątkowych przypadkach podziemne.

Oddział 2

Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych

§ 12.1. Ustala się docelowe odprowadzenie ścieków bytowych z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji rozdzielczej:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków kanalizacją grawitacyjną lub płytką kanalizacją grawitacyjno-cisnieniową realizowaną sukcesywnie w miarę rozwoju budownictwa, w systemie rozdzielczym;
- 2) ustala się, że odbiornikiem ścieków będzie oczyszczalnia ścieków poza obszarem planu;
- 3) zakazuje się lokowania lokalnych oczyszczalni ścieków w tym z rozsączkowaniem;
- 4) dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo tłocznych (pompowni) bez zmiany niniejszego planu;
- 5) ścieki wprowadzone do kanalizacji gminnej powinny spełniać warunki określone w odrębnych przepisach. Ustala się obowiązek podczyszczania ścieków w miejscu wytwarzania, jeśli wskaźniki zanieczyszczeń przekraczać będą wielkości dopuszczalne określone przez odbiorcę;
- 6) dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do realizowanych na działce budowlanej lub inwestycyjnej szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe wyłącznie do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej z wyjątkiem terenu 1U.

2. Ustala się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzenie do kanalizacji deszczowej, z zastosowaniem systemu mieszanego łączącego system infiltracyjny (np. rów chłonny) z systemem kanalizacji deszczowej rowami odwadniającymi, z zastosowaniem zbiorników retencyjno - infiltracyjno - odparowywalnych lub studni chłonnych ze zrzutem (oczyszczonych podwójnie) nadmiaru wód opadowych do odbiornika poza obszarem planu (rów powierzchniowy przebiegający wzdłuż wschodniej granicy obszaru planu);
- 2) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni drogi KG według odpowiednio uzgodnionej dokumentacji;
- 3) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni parkingów i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych wymaga przed wprowadzeniem do ziemi oczyszczenia z piasku, błota oraz substancji ropopochodnych, jeżeli takie zanieczyszczenia zostaną stwierdzone;
- 4) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji sanitarnej lub na jezdnie dróg, odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi.

Oddział 3

Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną

§ 13. 1. Zasilanie w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej.

2. Zaopatrzenie projektowanych inwestycji ze stacji istniejących lub nowej stacji transformatorowej pod warunkiem pełnego pokrycia zapotrzebowania.

3. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV słupowych lub wewnątrzowych bez zmiany niniejszego planu.

4. Określa się pasy technologiczne wzdłuż liniowych obiektów elektroenergetycznych, które dla napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV wynoszą-10m, po 5m od osi linii na stronę, a dla linii kablowych po 0,5m licząc od skrajnego przewodu. Dopuszcza się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym (podziemnym) oraz stacji transformatorowych SN/Nn w wykonaniu wewnątrzowym.

5. Dopuszcza się stosowanie indywidualnych lub lokalnych odnawialnych źródeł energii oraz urządzeń kogeneracji rozproszonej spalających paliwa najmniej szkodliwe dla środowiska z wyjątkiem wiatrowni.

Oddział 4

Zasady zaopatrzenia w gaz

§ 14. Doprowadzenie gazu ziemnego do obszaru objętego planem nastąpi poprzez sieć gazową sytuowaną w drogach lub na terenie inwestycji, w tym:

- 1) lokowanie ogrodzeń w odległości minimum 0,5m do gazociągów średniego ciśnienia;
- 2) zasilenie obiektów budowlanych w gaz z sieci średniego ciśnienia za pośrednictwem szafkowych punktów redukcyjno - pomiarowych;
- 3) zachowanie odpowiednich stref bezpieczeństwa (odległości podstawowych lub stref kontrolowanych) z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu);
- 4) dopuszcza się wykorzystanie gazu w istniejących i nowych urządzeniach wytwarzających ciepło oraz w urządzeniach kogeneracji rozproszonej.

Oddział 5

Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji

§ 15. 1. Dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

2. Stacje bazowe telefonii komórkowej, spełniające inne uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych i norm, można realizować na obszarze planu, jeśli ich realizacja nie wymaga realizacji wież lub innych konstrukcji służących wyłącznie do montażu stacji bazowej.

3. Dopuszcza się prowadzenie podziemnej sieci telekomunikacyjnej na terenach wszystkich dróg w obszarze objętym planem.

Oddział 6

Zasady zaopatrzenia w energię ciepłą

§ 16. Obiekty w obszarze objętym planem mogą być zaopatrywane w energię ciepłą poprzez zasilanie, w szczególności: gazem ziemnym, energią elektryczną, z wykorzystaniem gazu płynnego (LPG), oleju opałowego lub paliwami ekologicznymi w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami prawa ochrony środowiska.

Oddział 7

Zasady gospodarki odpadami

§ 17. 1. Dla obiektów budowlanych należy zapewnić miejsca na place pod śmietniki zapewniające możliwość segregacji odpadów.

2. Ustala się, że zawiesiny, tłuszcze i oddzielone produkty naftowe z separatora będą usuwane i unieszkodliwiane przez odpowiednie specjalistyczne jednostki.

Dział III

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu

§ 18. 1. Ustalenia szczegółowe planu w zakresie przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenów, o których mowa w Rozdziale 1 Działu II niniejszej uchwały obowiązują łącznie z ustaleniami dotyczącymi: zasad ochrony środowiska i przyrody, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej, o których mowa w Rozdziałach 2, 3 i 4 Działu II niniejszej uchwały.

2. Ustalenia planu należy rozpatrywać i stosować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

Rozdział 1

§ 19. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: usługi, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 26,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, zieleń urządzona, obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się lokowanie dominanty jako zamknięcia osi Al. Krakowskiej i ul. Mszczonowskiej,
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie dachów do celów rekreacji, urządzeń sportowych, gastronomii, ekspozycji lub wystaw;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody, odpowiednio zgodnie z § 8, w tym:
 - a) zakazuje się samowolnego podwyższania lub obniżania powierzchni terenu powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 - b) ustala się zachowanie, co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej lub inwestycyjnej jako powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej w formie zieleni urządzonej,
 - c) ustala się zakaz lokalizacji obiektów usługowych których oddziaływanie na środowisko powoduje przekroczenie standardów jakości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
 - d) ustala się, że prowadzona działalność nie może przekraczać dopuszczalnej emisji gazów, hałasu, drgań, zapylenia poza granicą terenu do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz nie powinna przekraczać w/w standardów dopuszczalnych dla funkcji określonych na

- terenach lub w obiektach sąsiednich,
- e) lokowanie funkcji związanych ze stałym albo czasowym pobytem dzieci i młodzieży, wymaga stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) od strony drogi KG ustala się: sytuowanie zabudowy z zachowaniem odpowiednio:
 - nieprzekraczalnej linii zabudowy: 10m od linii rozgraniczającej drogi KG dla zabudowy do IV kondygnacji,
 - nieprzekraczalnej linii zabudowy: 15m od linii rozgraniczającej drogi KG, dla dominanty,
 - b) powyższe ustalenie nie dotyczy, w szczególności elementów, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 7,
 - c) dopuszcza się wycofanie lica budynku na poziomie przyziemia (pierwsza kondygnacja) z możliwością zastosowania w takim przypadku elementów konstrukcyjnych koniecznych dla podparcia kondygnacji,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,7,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 21m, z dopuszczeniem dominanty w formie dwóch budynków do 32m, bez kondygnacji technologicznej. Maksymalna wysokość urządzeń technicznych nie może przekraczać 3m,
 - f) dla przyziemia i pierwszego piętra ustala się wysokość do 6m pomiędzy poziomem terenu lub podłogi, a dolną płaszczyzną wykończenia stropu,
 - g) ustala się maksymalną długość elewacji dominanty do 70m,
 - h) dopuszcza się łączenie dominant przejściami nadwieszonymi,
 - i) ustala się dachy płaskie od 0 do 25°,
 - j) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciąg zabudowy: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach; dopuszcza się stosowanie elewacji szklanych; w przypadku realizacji elewacji szklanej powierzchni przeszklenia nie powinny być mniejsze niż 60% powierzchni elewacji;
 - k) ustala się dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości,
 - l) dopuszcza się usługi handlu do 1000m² powierzchni sprzedaży w jednym lokalu lokowane na parterze i na pierwszym piętrze budynków, ale nie więcej niż 2000m² powierzchni sprzedaży w budynku. Powierzchnia sprzedaży wymienionych wyżej obiektów odnosi się do odrębnych, wydzielonych funkcjonalnie i przestrzennie sklepów,
 - m) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych jako: tablic reklamowych na elewacji budynku, szyldów semaforowych do 3,5m² powierzchni, ekranów zmiennej projekcji reklamowej,
 - n) dopuszcza się sytuowanie pionowych, proporców reklamowych na konstrukcji masztów lub latarni, umieszczonych nie bliżej niż 0,5m od linii rozgraniczającej drogi KG; ustala się, że proporce te będą reklamować wyłącznie wydarzenia kulturalne i imprezy odbywające się w obiekcie,
 - o) zakazuje się sytuowania reklam w formach wolno stojących,
 - p) dopuszcza się ogrodzenia terenu 1U lub działek budowlanych z zachowaniem warunków:
 - ogrodzenie od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg; o max wysokości 1,8m nad poziom terenu; ażurowe w 50%; z cokołem pełnym max do wysokości 0,6m nad poziom terenu,
 - dopuszcza się stosowanie prefabrykowanych elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek,
 - q) jako obiekty małej architektury dopuszcza się w szczególności: pojemniki z zielenią, murki, ławki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, fontanny, pomniki;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych przy zachowaniu:
 - minimalnej powierzchni działki budowlanej: 2000m²,
 - minimalnej szerokości frontu działki budowlanej: 20m,
 - kąta położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego w zakresie: 60° - 90° ,
 - zapewnienia obsługi komunikacyjnej z przyległej drogi KG poprzez wyznaczony na rysunku planu zjazd,
 - b) podział terenu 1U nie może prowadzić do tworzenia nowego zjazdu na drogę KG poza wyznaczonym na rysunku planu zjazdem,
 - c) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz

zabudowy:

- zakazuje się realizacji zakładów produkcyjnych, usług handlu w formie sprzedaży paliw i olejów opałowych, składowisk opału i złomu, zakazuje się przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zadaszonych materiałów powodujących pylenie;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną od strony drogi głównej KG ustalonym i wyznaczonym na rysunku planu zjazdem oraz dopuszcza się obsługę od strony niepublicznej drogi wewnętrznej w terenie 2U;
 - b) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych na działce budowlanej lub inwestycyjnej z dopuszczeniem lokowania parkingów:
 - na terenie 2U jeżeli inwestor uzyska prawo dysponowania nieruchomością,
 - w formie garażu wbudowanego w kondygnacje podziemne lub w parterze budynków,
 - a także jako parking na dachu,
 - c) dopuszcza się urządzenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych z zachowaniem następujących minimalnych wskaźników z uwzględnieniem rotacji: 18 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni biurowej; 30 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej usług; 80 miejsc parkingowych na 200 pokoi hotelowych (goście i obsługa),
 - d) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdu pożarowego na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 8) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:
- odpowiednio zgodnie z §§ 10, 11, 12, 13, 14, 14, 16, 17 Rozdziału 4 Działu II;
- 9) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego dopuszcza się wykorzystanie terenu jako parkingu lub terenu zieleni urządzonej;
- 10) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:
- określa się stawkę procentową w wysokości 15%.

Rozdział 2

§ 20. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: usługi o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 26, a także stacja serwisowa obsługi samochodów, stacja paliw, centrum wystawienniczo-ekspozycyjne,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, zieleń urządzona, obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000m²;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) forma budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych,
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie dachów do celów rekreacji, urządzeń sportowych, gastronomii, ekspozycji i wystaw;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody, odpowiednio zgodnie z § 8, w tym:
- a) zakazuje się samowolnego podwyższania lub obniżania powierzchni terenu powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 - b) ustala się zachowanie, co najmniej 20% działki budowlanej lub inwestycyjnej jako powierzchni biologicznie czynnej w formie nasadzeń szpalerowych zwłaszcza wzdłuż rowu przebiegającego poza obszarem planu wzdłuż południowo-wschodniej granicy obszaru planu,
 - c) ustala się zakaz lokalizacji obiektów usługowych których oddziaływanie na środowisko powoduje przekroczenie standardów jakości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
 - d) ustala się, że prowadzona działalność nie może przekraczać dopuszczalnej emisji gazów, hałasu, drgań, zapylenia poza granicą terenu do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz nie powinna przekraczać w/w standardów dopuszczalnych dla funkcji określonych na terenach lub w obiektach sąsiednich,

- e) lokowanie funkcji związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, wymaga stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) od strony drogi KG i dróg KL nakazuje się sytuowanie zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy z wyjątkiem elementów, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 7,
 - b) dopuszcza się wycofanie lica budynków na poziomie przyziemia (podcień) z możliwością zastosowania elementów konstrukcyjnych koniecznych dla podparcia kondygnacji w przypadku wycofania kondygnacji przyziemia,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,7,
 - d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 21m, z dopuszczeniem kondygnacji technologicznej, której maksymalna wysokość nie może przekraczać 3m,
 - e) dopuszcza się dachy płaskie od 5 do 25°, a także dopuszcza się zastosowanie innych niestandardowych rozwiązań (kopuły powierzchni sferyczne),
 - f) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach; dopuszcza się stosowanie elewacji szklanych; w przypadku realizacji elewacji szklanej powierzchnie przeszklenia nie powinny być mniejsze niż 60% powierzchni elewacji;
 - g) nakazuje się dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości,
 - h) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych jako: tablic reklamowych na elewacji budynku, sztyków semaforowych do 3,5m² powierzchni, ekranów zmiennej projekcji reklamowej do 2,5m² powierzchni,
 - i) dopuszcza się sytuowanie pionowych, proporców reklamowych na konstrukcji masztów lub latarni, umieszczonych nie bliżej niż 0,5m od linii rozgraniczającej drogi KG lub dróg KL; ustala się, że proporce te będą reklamować wyłącznie wydarzenia i imprezy odbywające się w obiekcie,
 - j) zakazuje się sytuowania reklam w formach wolno stojących na terenie 2U,
 - k) dopuszcza się ogrodzenia terenu 2U lub działek budowlanych z zachowaniem warunków:
 - ogrodzenie od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg; o max wysokości 1,8m nad poziom terenu (z wyjątkiem bram i furtek); ażurowe w 50%; z cokołem pełnym max do wysokości 0,6m nad poziom terenu,
 - dopuszcza się stosowanie prefabrykowanych elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek,
 - l) jako obiekty małej architektury dopuszcza się w szczególności: pojemniki z zielenią, murki, ławki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, fontanny;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) dopuszcza się wydzielanie planowanych działek budowlanych przy zachowaniu:
 - minimalnej powierzchni działki budowlanej: 2000m²,
 - minimalnej szerokości frontu działki budowlanej: 20m,
 - kąta położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego w zakresie: 60° - 90° ,
 - zapewnienia obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg publicznych,
 - b) podział terenu 2U nie może prowadzić do tworzenia nowego zjazdu na drogę KG poza wyznaczonym na rysunku planu zjazdem,
 - c) dopuszcza się wydzielanie planowanych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i jako poszerzenia dróg;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
- zakazuje się realizacji zakładów produkcyjnych, składowisk opału i złomu, zakazuje się przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zadaszonych materiałów powodujących pylenie;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną: od drogi 1KL, drogi 2KL oraz drogi głównej KG ustalonym na rysunku planu zjazdem,
 - b) za zgodne z planem uznaje się wyznaczenie niepublicznej drogi wewnętrznej dla obsługi działek inwestycyjnych w terenie 2U oraz dla obsługi terenu 1U ze wskazanymi na rysunku planu połączeniami z drogami 1KL i 2KL;
 - c) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych na działce inwestycyjnej: jako parking naziemny; w

- formie garażu wbudowanego w kondygnacje podziemne lub w parterze budynków; jako parking na dachu; a także jako parkingi wielopoziomowe,
- d) dopuszcza się urządzenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych z zachowaniem następujących minimalnych wskaźników z uwzględnieniem rotacji: 20 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni biurowej, 30 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej usług (użytkownicy i zatrudnieni),
 - e) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 8) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:
- odpowiednio zgodnie z §§ 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 i 17 Rozdziału 4 Działu II;
- 9) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, dopuszczalnego i uzupełniającego dopuszcza się: dotychczasowe wykorzystanie terenu pod parking (system parkuj i jedź) lub jako teren zieleni urządzonej;
- 10) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:
- określa się stawkę procentową w wysokości 15%.

Rozdział 3

§ 21. Dla terenu obsługi komunikacji - oznaczonego na rysunku planu symbolem KS, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: stacja paliw, stacja obsługi samochodów, usługi handlu detalicznego i ekspozycyjnego, gastronomia,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, zieleni urządzona, obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - forma budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody, odpowiednio zgodnie z § 8, w tym:
 - a) zakazuje się samowolnego podwyższania lub obniżania powierzchni terenu powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 - b) ustala się zachowanie, co najmniej 5% działki budowlanej lub inwestycyjnej jako powierzchni biologicznie czynnej w formie nasadzeń szpalerowych, co najmniej wzdłuż północnej i wschodniej granicy terenu,
 - c) ustala się, że prowadzona działalność nie może przekraczać dopuszczalnej emisji gazów, hałasu, drgań, zapylenia poza granicą terenu do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz nie powinna przekraczać w/w standardów dopuszczalnych dla funkcji określonych na terenach lub w obiektach sąsiednich;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) od strony drogi KG i drogi 2KL nakazuje się sytuowanie nowej zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) powyższe ustalenie nie dotyczy urządzeń i budowli związanych z istniejącą stacją,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na - 0,6,
 - d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do II kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12m, z dopuszczeniem kondygnacji technologicznej, której maksymalna wysokość nie może przekraczać 3m,
 - e) dopuszcza się dachy płaskie od 0 do 25°, a także dopuszcza się zastosowanie innych niestandardowych rozwiązań,
 - f) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości, z dopuszczeniem barwnych elementów charakterystycznych dla danego rodzaju inwestycji lub danego inwestora lub użytkownika, w tym tablic i kasetonów informacyjnych,
 - g) dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100m². Powierzchnia

- sprzedaży wymienionych wyżej obiektów odnosi się do odrębnych, wydzielonych funkcjonalnie i przestrzennie pomieszczeń - sklepów,
- h) dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych na elewacji budynków, słupów ogłoszeniowych, sztyldów semaforowych i masztów reklamowych,
 - i) dopuszcza się ogrodzenie terenu z zachowaniem warunków:
 - ogrodzenie od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg; o max wysokości 1,8m nad poziom terenu (z wyjątkiem bram i furtek); ażurowe w 50%, z cokołem pełnym max do wysokości 0,6m nad poziom terenu,
 - dopuszcza się stosowanie prefabrykowanych elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek, a także stosowanie ogrodzeń pełnych dla zachowania warunków bezpieczeństwa lub przeciwpożarowych,
 - j) jako obiekty małej architektury dopuszcza się w szczególności: pojemniki z zielenią, murki, ławki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) dopuszcza się wydzielanie planowanych działek budowlanych przy zachowaniu:
 - minimalnej powierzchni działki budowlanej: 2000m²,
 - minimalnej szerokości frontu działki budowlanej: 20m,
 - kąta położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego w zakresie: 60° -90° ,
 - zapewnienia obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg publicznych,
 - b) podział terenu KS nie może prowadzić do tworzenia nowego zjazdu na drogę KG poza zjazdem istniejącym,
 - c) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych, o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i jako poszerzenia dróg;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
- zakazuje się realizacji zakładów produkcyjnych, składowisk opału i złomu, zakazuje się przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zadaszonych materiałów powodujących pylenie;
- 7) zasady obsługi komunikacją publiczną:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną od strony drogi KG i 2KL zachowanymi zjazdami,
 - b) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdu pożarowego na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych,
 - c) nakazuje się zapewnienie na terenie inwestycji, co najmniej 10 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych;
- 8) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:
- odpowiednio zgodnie z §§ 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 i 17 Rozdziału 4 Działu II;
- 9) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: nie określa się;
- 10) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:
- określa się stawkę procentową w wysokości 10%.

Rozdział 4

§ 22. Dla terenu drogi głównej - oznaczonego na rysunku planu symbolem KG, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa - część drogi głównej w ciągu publicznej drogi krajowej nr 7,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: jednostronne chodniki, ścieżka rowerowa, urządzenia infrastruktury technicznej oraz inne obiekty i urządzenia służące komunikacji publicznej, takie jak: zatoki i przystanki autobusowe,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z komunikacją;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ochrony środowiska i przyrody:
 - ustala się ochronę wskazanych na rysunku planu drzew, dopuszczając wprowadzanie zieleni niskiej i wysokiej, o ile nie stworzy to zagrożenia ruchu drogowego (np. ograniczenia widoczności);
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) ustala się południowo - wschodnią linię rozgraniczającą drogi KG oraz zmienną szerokość w liniach rozgraniczających części drogi KG zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) określa się szerokość pasa ruchu w obszarze planu na 3 x 3,5m dopuszczając korekty zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ustala się zakaz umieszczania nośników reklamowych;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
- zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej (w tym ponadlokalnej i lokalnej), z komunikacją pieszą lub rowerową, z zielenią izolacyjną, dopuszczając obiekty niezbędne na czas budowy;
- 5) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:
- odpowiednio zgodnie z §§ 10,11, 12, 13, 14, 15, 16 i 17 Rozdziału 4, Działu II;
- 6) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:
- określa się stawkę procentową w wysokości 1%.

Rozdział 5

§ 23. Dla terenu dróg lokalnych - oznaczonych na rysunku planu symbolem KL, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe komunikacja drogową:
 - część drogi lokalnej 1KL w ciągu Alei Hrabskiej publicznej drogi powiatowej (3120W),
 - część drogi lokalnej 2KL w ciągu ul. Falenckiej - publicznej drogi powiatowej (3119W),
 - b) przeznaczenie uzupełniające: chodniki, ścieżka rowerowa, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz inne obiekty i urządzenia służące komunikacji publicznej, takie jak: zatoki i przystanki autobusowe,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej nie związane z komunikacją;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ochrony środowiska i przyrody:
 - a) ustala się ochronę szpalerowej zieleni wysokiej,
 - b) dopuszcza się wprowadzanie zieleni niskiej i wysokiej, o ile nie stworzy to zagrożenia ruchu drogowego (np. ograniczenia widoczności);
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się południową linię rozgraniczającą drogi 1KL oraz zmienną szerokość w liniach rozgraniczających drogi 1KL (część w obszarze planu) zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się północną linię rozgraniczającą drogi 2KL oraz zmienną szerokość w liniach rozgraniczających drogi 2KL (część w obszarze planu) zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) określa się minimalną szerokość pasa ruchu w obszarze planu na 3m dopuszczając korekty zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) ustala się zakaz umieszczania tablic i obiektów reklamowych;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
 - zakazuje się realizacji obiektów niezwiązanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej (w tym ponadlokalnej i lokalnej), z komunikacją pieszą lub rowerową, z zielenią izolacyjną, dopuszczając obiekty niezbędne na czas budowy;
- 5) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:
 - odpowiednio zgodnie z §§ 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 i 17 Rozdziału 4 Działu II;
- 6) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:
 - określa się stawkę procentową w wysokości 1%.

Dział IV

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 24. Z dniem wejścia w życie niniejszego planu, na obszarze planu tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Falenty i Falenty Nowe w gminie Raszyn - część I, uchwalonego uchwałą nr XXXV/512/04 Rady Gminy Raszyn z

dnia 7 października 2004r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 4 grudnia 2004r., Nr 296, poz. 8104.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

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

- ¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218 z 2008 Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230
- ²⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880, z 2008 Nr 123 poz. 803, Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413 oraz z 2010r. Nr 24, poz. 124

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO WE WSI FALENTY I FALENTY NOWE W GMINIE RASZYN - CZĘŚĆ I (OBSZAR I).

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 2

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Falenty i Falenty Nowe w gminie Raszyn - część I (obszar I)

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w związku z art. 17 pkt 14, Rada Gminy Raszyn stwierdza:

1. W wyznaczonym terminie składania uwag podczas pierwszego wyłożenia projektu planu - tj. do dnia 27 lipca 2009r. do 7 września 2009r. wniesione zostały dwie uwagi, które zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Raszyn.
2. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego ponownie do publicznego wglądu, w wyznaczonym terminie składania uwag tj. od dnia 12 marca 2010r. do dnia 27 kwietnia 2010r. nie wniesiono uwag.

W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

ZAŁĄCZNIK Nr 3

Sposób realizacji, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Falenty i Falenty Nowe w gminie Raszyn - część I (obszar I)

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Falenty i Falenty Nowe w gminie Raszyn - część I (obszar I):

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) -zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Falenty i Falenty Nowe w gminie Raszyn - część I (obszar I) obejmują:

- 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg publicznych, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących drogi, infrastrukturę techniczną i zieleni;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja robót budowlanych obejmujących gminne drogi publiczne przeznaczone w planie pod taką funkcję oraz realizacja sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i oświetlenia.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2.

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym między innymi ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz.U. z 2008r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (t. jedn. Dz.U. z 2006r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.);
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2009r., Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.), przy czym;

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej lub w programie inwestycyjnym na lata 2010 - 2012).

§ 5. 1. Zadanie z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001r.(t. jedn. z 2006r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.) w oparciu o wieloletnie programy inwestycyjne.

2. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (t. jedn. Dz.U. z 2006r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.).

Ponadto teren objęty niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmuje część terenów zainwestowanych z urządzonymi drogami krajową nr 7, drogami powiatowymi nr 3120W - Al. Hrabka i nr 3119W ul. Falencka.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Tomasz Szwed