



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 29 czerwca 2015 r.

Poz. 5779

### UCHWAŁA NR IX/73/15 RADY GMINY RASZYN

z dnia 28 maja 2015 r.

#### **w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Sękocin Stary – część I.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zm.), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 199) w wykonaniu uchwały Nr 214/XXXIX/01 Rady Gminy w Raszynie z dnia 20 czerwca 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn dla części terenów położonych we wsi Sękocin Stary, zmienionej uchwałą Nr LVII/558/14 Rady Gminy Raszyn z dnia 31 lipca 2014r. w sprawie zmiany uchwały Rady Gminy Raszyn Nr 214/XXXIX/01 z dnia 20 czerwca 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn dla części terenów położonych we wsi Sękocin Stary, Rada Gminy Raszyn uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1.**

#### **Zakres obowiązywania planu**

#### **Kształtowanie zieleni**

**§ 1.** Zatwierdza się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Sękocin Stary – część I, zwany dalej „planem”.

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

- od północy - po osi ul. Sękocińskiej;
- od wschodu - po osi Alei Krakowskiej;
- od południa - po południowych granicach działek nr ew.: 316/14, 316/15, 316/8 i 316/6;
- od zachodu - po zachodnich granicach działek nr ew.: 318/6, 318/4, 312/14, 312/13, 312/7, 291/9, 306, 305/3, przecina działkę nr ew. 303/3, po zachodniej granicy działki nr ew. 302/11, przecina działkę nr ew. 300/10, po zachodnich granicach działek nr ew.: 300/8, 297/10, 298/7, 296/4, 295/3, 295/11, po południowych granicach działek nr ew. 296/1 i 292/6, a następnie po zachodniej granicy działki nr ew. 292/6 do osi ul. Sękocińskiej.

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

**§ 3. Plan zawiera ustalenia dotyczące:**

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

**§ 4. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w tekście planu do terenu objętego granicami planu.****Ustalenia ogólne w zakresie kształtowania przestrzeni****§ 5. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:**

- 1) Planie - należy przez to rozumieć Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Sękocin Stary – część I.
- 2) Rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- 3) Przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z ostatecznych decyzji administracyjnych.
- 4) Terenie albo kwartale - należy przez to rozumieć obszary o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami.
- 5) Działce budowlanej - należy przez to rozumieć pojęcie zgodne z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 6) Wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar pionowy (w metrach) mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych i technicznych, do najwyższej krawędzi dachu.
- 7) Maksymalnej liczbie kondygnacji - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków;
- 8) Usługach – należy przez to rozumieć obiekty wolno stojące lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, przy czym prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów, jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona ta działalność;
- 9) Strefach potencjalnej uciążliwości - należy przez to rozumieć zasięg terenów, których zagospodarowanie powinno uwzględniać możliwość występowania uciążliwości związanych z hałasem, drganiami lub zanieczyszczeniem powietrza.
- 10) Liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć obowiązujące linie, wyznaczone na rysunku planu, wydzielające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania, w tym linie wyznaczające: tereny budowlane, tereny zieleni, ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi, tereny infrastruktury technicznej.
- 11) Terenach przeznaczonych na cele publiczne - należy przez to rozumieć ulice i place (jezdnie komunikacji kołowej, przestrzenie komunikacji pieszej, ścieżki rowerowe); tereny zieleni ulicznej i zieleni o charakterze publicznym,; tereny lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 12) Przestrzeniach publicznych - należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni dostępnych dla wszystkich użytkowników.

- 13) Nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej może być usytuowana zewnętrzna ściana budynku od linii rozgraniczających, bez uwzględniania: balkonów, loggii, werand, wykuszy, okapów i nadwieszów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków;
  - 14) Drodze - należy przez to rozumieć pojęcie zgodne z definicją określoną w ustawie o drogach publicznych.
  - 15) Powierzchni biologicznie czynne j - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona - wyrażona jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej. Za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych.
  - 16) Wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć najmniejszy procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej.
2. Inne pojęcia wymienione w planie, nie ujęte w ust.1, należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych przepisów odrębnych.

### Przeznaczenie terenu

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania dla poszczególnych terenów obszaru planu wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

**§ 6. 1. Ustala się przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonych jako tereny (MN/U):**

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) mieszkalnictwo jednorodzinne w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, przy czym na jednej działce budowlanej można zrealizować tylko jeden budynek mieszkalny w zabudowie wolno stojącej lub jeden segment budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej;
- b) usługi z zakresu handlu detalicznego (za wyjątkiem stacji paliw), biur, administracji, rzemiosła, obsługi finansowej,
- c) usługi z zakresu kultury, rozrywki, turystyki, sportu, rekreacji, gastronomii, zdrowia, nauki, opieki społecznej i socjalnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) lokalizacja infrastruktury technicznej;

3) zakazuje się sytuowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2;

4) zakazuje się lokalizowania hurtowni oraz obiektów magazynowych, składowych, drobnej produkcji;

5) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach obniżenie minimalnej wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych do 5%:

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

7) ustala się maksymalną długość elewacji budynku na 30 m.

8) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy poszczególnych budynków na 600 m<sup>2</sup>.

9) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny MN/U do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

**§ 7. 1. Ustala się przeznaczenie terenów usług, oznaczonych jako tereny (U):**

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) usługi z zakresu handlu, biur, administracji, rzemiosła, obsługi finansowej;
- b) usługi z zakresu turystyki, gastronomii, oraz usług specjalnych (np. straż pożarna);

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) usługi z zakresu kultury, rozrywki, zdrowia, nauki, opieki społecznej i socjalnej;
- b) lokalizacja infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się remont lub przebudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych;

4) zakazuje się sytuowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2;

5) dopuszcza się lokalizowanie hurtowni oraz obiektów magazynowych, składowych, drobnej produkcji chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

6) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach obniżenie minimalnej wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych do 5%:

7) terenów U nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałas.

**§ 8. 1.** Ustala się przeznaczenie na cele publiczne **terenów komunikacji drogowej** oznaczonych jako tereny **(KD)**:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) komunikacja kołowa, komunikacja zbiorowa oraz komunikacja piesza i rowerowa, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) lokalizacja miejsc parkingowych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
- b) lokalizacja infrastruktury technicznej;
- c) lokalizacja sieci energetycznych przesyłowych;
- d) lokalizacja elementów małej architektury, takich jak: latarnie, słupki, ławki, budki telefoniczne, kosze na śmiecie, słupki, pachołki, pojemniki z zielenią itp.
- e) lokalizacja tablic i urządzeń reklamowych zgodnie z par.15;

3) ustala się zachowanie i uzupełnienie istniejących szpalerów drzew i zieleni przyulicznej, nie kolidującej z urządzeniami komunikacyjnymi;

4) zakazuje się sytuowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2.

**§ 9. 1.** Dopuszcza się wydzielanie na obszarze planu dróg wewnętrznych przeznaczonych do komunikacji kołowej i pieszej oraz sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, przy czym na dla terenów dróg wewnętrznych nie określa się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

2. Podział terenów związany z wydzieleniem działek pod drogi wewnętrzne nie wyznaczone w planie może nastąpić z zachowaniem następujących warunków:

1) dla dróg wewnętrznych ustala się szerokość nie mniejszą niż:

- a) 5m dla dróg do 100mb długości;
- b) 8m dla dróg pozostałych;

2) każda droga wewnętrzna powinna mieć włączenie do publicznego układu komunikacyjnego:

- a) minimum jednostronne dla dróg do 100mb długości;
- b) dwustronne dla dróg pozostałych, a gdy to nie jest możliwe to droga o jednostronnym włączeniu dłuższa niż 100mb, musi być zakończona placem manewrowym o minimalnych wymiarach 12,5 x 12,5m;

3) wydzielając działkę drogową przy podziale nieruchomości na działki budowlane można zmniejszyć jej minimalną szerokość, jeżeli dla sąsiedniej działki bezpośrednio przyległej do tej działki drogowej ustanowione zostanie notarialnie prawo przejścia, przejazdu, lokalizacji infrastruktury technicznej dla pozostałej szerokości drogi wewnętrznej;

4) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od strony dróg wewnętrznych w odległości 5m od linii rozgraniczającej.

§ 10. Plan wprowadza funkcjonalny podział obszaru objętego planem na jednostki oznaczone na rysunku planu symbolami: **D1 i D2** oraz określa położenie poszczególnych terenów w odniesieniu do jednostek.

### Inne ustalenia

§ 11. 1. Wyznacza się zasięg terenów przeznaczonych na cele publiczne:

1) Tereny dróg:

- głównych ruchu przyspieszonego (1.KDGp Al. Krakowska);
- lokalnych: 1KDL ul. Sękocińska, 2KDL ul. Podleśna;

§ 12. 1. Ustala się zasady lokalizowania budynków na działkach.

2. Ustala się lokalizację lub rozbudowę budynku na działce zgodnie z wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

3. Dla działek, na których plan nie wyznacza linii zabudowy budynki należy lokalizować oraz rozbudowywać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, przy czym odległość linii zabudowy od terenów dróg wewnętrznych powinna wynosić nie mniej niż 5 m.

### Ustalenia w zakresie grodzenia terenu i reklam.

§ 13. 1. Ustala się zasady lokalizowania ogrodzeń:

- 1) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszych, ustalenie nie dotyczy elementów małej architektury takich jak pachołki, słupki, pojemniki z zielenią;
- 2) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 3) zakazuje się grodzenia terenów zieleni leśnej i zieleni naturalnej chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 4) ustala się realizację ogrodzeń wydzielających działki budowlane, przy czym ogrodzenia od strony ulic i ciągów pieszych powinny spełniać następujące warunki:
  - a) ustala się, że wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8m (łącznie z cokołem);
  - b) ustala się, że wysokość cokołu nie może przekraczać 0,6m;
  - c) ustala się 40% ażur powierzchni netto ogrodzenia tzn.: liczony prostopadle do linii ogrodzenia łącznie dla całej powierzchni ogrodzenia powyżej 0,6 m nad poziomem terenu, z powierzchnią słupków oraz podwyższeniami cokołów i wypełnieniem ogrodzenia;
  - d) należy dokonać narożnego ścięcia ogrodzenia w celu zapewnienia wolnego od przeszkód pola widoczności, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustala się zasady sytuowania tablic i urządzeń reklamowych (reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych):

1. Na terenach dróg publicznych dopuszcza się sytuowanie wyłącznie: słupów ogłoszeniowych, reklam o powierzchniach nie większych niż 3 m<sup>2</sup>

2. Na terenie placów dopuszcza się sytuowanie wyłącznie słupów ogłoszeniowych.

3. Na terenach zabudowy usługowej U dopuszcza się sytuowanie wyłącznie: reklam o powierzchniach nie większych niż 6m<sup>2</sup> lub szyldów o powierzchniach nie większych niż 5 m<sup>2</sup>.

4. Na terenach zabudowy mieszkaniowej MN/U dopuszcza się sytuowanie wyłącznie: reklam o powierzchniach nie większych niż 3 m<sup>2</sup> lub szyldów o powierzchniach nie większych niż 5 m<sup>2</sup>.

7. Zakazuje się umieszczania reklam na ogrodzeniach.

8. Nie dopuszcza się umieszczania tablic, urządzeń reklamowych i reklam na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej, takich jak: szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, na słupach trakcji elektrycznych, stacjach transformatorowych, wyrzutniach i czerpniach wentylacyjnych, oraz na obiektach małej architektury, chyba, że urządzenia i obiekty te są projektowane specjalnie jako nośniki reklamy.

§ 15. Zakazuje się samowolnego podnoszenia poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich w sposób powodujący odprowadzenie wód opadowych na teren działek sąsiednich.

#### **Ustalenia ogólne w zakresie ochrony środowiska**

§ 16. Ustala się minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla terenów zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

#### **ochrona wód powierzchniowych**

§ 17. 1. Ustala się ochronę i zakaz zanieczyszczania wód powierzchniowych: rzek, kanałów, rowów, stawów, zalewów itp. oraz towarzyszącej roślinności.

2. Dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie wód powierzchniowych.

#### **ochrona przed potencjalnymi uciążliwościami**

§ 18. 1. Informuje się, że część obszaru oznaczona na rysunku planu znajduje się w zasięgu stref potencjalnych uciążliwości od Al. Krakowskiej zgodnie z rysunkiem planu;

2. Ustala się zasady ochrony przed uciążliwościami komunikacyjnymi dróg:

- 1) Ustala się realizację lub przebudowę dróg komunikacji kołowej klasy głównej oraz zagospodarowania terenu położonego w liniach rozgraniczających dróg w sposób ograniczający uciążliwości wynikające z hałasu, drgań i zanieczyszczenia powietrza, między innymi poprzez zastosowanie dostępnych rozwiązań technicznych, nawierzchni cichobieżnych i zieleni izolacyjnej.
- 2) Dla terenów położonych przy Al. Krakowskiej w zasięgu strefy potencjalnej uciążliwości ustala się przeznaczenie terenów pod funkcje usługowe U.
- 3) Dla projektowanej zabudowy w zasięgu strefy potencjalnej uciążliwości ustala się zakaz lokalizowania nowych obiektów chronionych (szpitale, domy opieki społecznej, obiekty uzdrowiskowe).
- 4) Zaleca się wprowadzanie zieleni izolacyjnej na terenie działek.

§ 19. 1. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizowania inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych.

2. Ustalenie pkt 1 nie dotyczy dróg i infrastruktury technicznej.

#### **Ustalenia ogólne w zakresie komunikacji**

##### **Komunikacja kołowa**

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

2. Ustala się układ komunikacji kołowej obsługującej teren objęty opracowaniem.

3. W skład układu komunikacji kołowej wchodzi ulice: główne oraz lokalne, wyszczególnione w ustaleniach szczegółowych planu dla terenów dróg.

4. Dopuszcza się obniżenie kategorii drogi krajowej nr 7 - Al. Krakowskiej z drogi głównej ruchu przyspieszonego na główną, po zrealizowaniu nowego przebiegu trasy N-S od węzła Południe (węzeł trasy N-S z trasą S-2 Południową Obwodnicą Warszawy) do drogi krajowej nr 7, biegnący w stanie istniejącym przez obszar planu.

### **Komunikacja piesza**

§ 21. 1. Ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej, obejmujący:

- a) chodniki wydzielone w liniach rozgraniczających wszystkich ulic w obszarze objętym planem;
- b) ciągi piesze, wyszczególnione w ustaleniach szczegółowych planu dla terenów dróg;

2. Plan wyklucza lokalizowanie zabudowy stałej o funkcjach usług i handlu oraz obiektów i zabudowy tymczasowej na chodnikach położonych w liniach rozgraniczających ulic.

### **Komunikacja rowerowa**

§ 22. 1. W zakresie komunikacji rowerowej plan ustala:

- 1) Obowiązek wprowadzania wydzielonych ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic określonych w ustaleniach szczegółowych planu dla terenów dróg.
- 2) Wydzielenie w ramach ogólnodostępnych parkingów samochodowych miejsc postojowych (stojaków) dla rowerów.

### **Komunikacja zbiorowa**

§ 23. 1. W zakresie komunikacji masowej ustala się zasady obsługi terenu objętego planem przez komunikację autobusową.

2. Ustala się zagospodarowanie, modernizacje lub rozbudowę ulic: Al. Krakowska, ul. Sękocińska, w sposób umożliwiający prowadzenie komunikacji autobusowej.

### **Parkingi i wskaźniki parkingowe**

§ 24. 1. Ustala się realizację miejsc parkingowych na terenie lokalizacji inwestycji w liczbie wynikającej z następujących wskaźników parkingowych:

- 1) dla funkcji usługowej - 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków oraz nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 1 wolno stojący budynek usługowy;
- 2) dla hoteli, moteli, pensjonatów - 30 miejsc parkingowych na 100 łóżek;
- 3) dla funkcji mieszkaniowych jednorodzinnych - 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny.

### **Ustalania ogólne w zakresie uzbrojenia terenu.**

§ 25. 1. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej w obszarze objętym opracowaniem:

- 1) ustala się lokalizację infrastruktury technicznej oraz rezerwę terenu do jej realizacji w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych KD oraz wydzielanych dróg wewnętrznych;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających ulic, na terenach dojazdów, dojazdów i na terenach działek, jeżeli nie ma innych możliwości technicznych, zgodnie z warunkami określonymi przez gestorów sieci.

### **Sieci wodociągowe**

§ 26. 1. Ustala się zaopatrzenie w wodę obszaru objętego planem z gminnej sieci wodociągowej.

2. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę przez indywidualne ujęcia wody w przypadkach:

- 1) do czasu wybudowania sieci wodociągowej;
- 2) dla potrzeb produkcji rolnej.

### **Sieci kanalizacyjne**

**§ 27. 1.** Ustala się zasady odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych z obszaru planu do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się remont, rozbudowę, przebudowę istniejącej sieci kanalizacyjnej oraz budowę nowych odcinków sieci;
- 3) zakazuje się stosowania zbiorników bezodpływowych do gromadzenia ścieków (szamb), za wyjątkiem przypadków określonych w pkt 4;
- 4) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej sanitarnej dopuszcza się tymczasowe odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych – szamb szczelnych;
- 5) dopuszcza się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach budowlanych większych niż 1500 m<sup>2</sup>;

2. Ustala się zasady odprowadzania i wód opadowych:

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych z powierzchni zabudowy oraz powierzchni utwardzonych, na teren powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej lub do zbiorników retencyjnych;
- 2) ustala się odprowadzanie wód opadowych z terenów dróg do otwartych zbiorników retencyjnych: rowu Wolica, rowów wzdłuż ulic, stawów, oczek wodnych itp. po wstępnym ich podczyszczeniu z substancji ropopochodnych;
- 3) dopuszcza się budowę kanalizacji deszczowej.

### **Ogrzewanie**

**§ 28. 1.** Ustala się zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła energii, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) dla budynków pasywnych nie ustala się konieczności zaopatrzenia budynku w źródło energii potrzebne do wytwarzania ciepła.

### **Sieci gazowe**

**§ 29. 1.** W zakresie zaopatrzenia w gaz i rozbudowy sieci gazowej:

- 1) ustala się zaopatrzenie obszaru planu w gaz z sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się remont, rozbudowę, przebudowę istniejącej sieci gazowej oraz budowę nowych odcinków sieci;

2. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji realizowanych w sąsiedztwie sieci gazowych:

- 1) ustala się lokalizację ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 0,5m od gazociągu średniego ciśnienia;
- 2) w linii ogrodzeń należy umiejscawiać szafki gazowe otwierane na zewnątrz od strony ulicy.

### **Sieci elektroenergetyczne**

**§ 30. 1.** W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego NN (niskiego napięcia):

- 1) ustala się zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się remont, rozbudowę, przebudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej oraz budowę nowych odcinków sieci kablowej;



- 3) zabrania się lokalizowania na terenie objętym planem nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych NN;
- 4) ustala się docelową przebudowę istniejących linii napowietrznych na linie kablowe;
- 5) zaleca się lokalizację projektowanych stacji transformatorowych w liniach rozgraniczających ulic;
- 6) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w instalacjach kogeneracji rozproszonej, indywidualnych odnawialnych źródłach energii (np. fotowoltaiczne) lub ogniach paliwowych, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

### Sieci telekomunikacyjne

§ 31. 1. Ustala się zasady obsługi telekomunikacyjnej (telefonicznej, internetowej, telewizji kablowej, światłowodowej):

- 1) ustala się obsługę telekomunikacyjną obszaru objętego planem przez podziemne sieci kablowe oraz sieci bezprzewodowe;
- 2) dopuszcza się budowę nowych odcinków sieci i urządzeń telekomunikacyjnych oraz remont, rozbudowę, przebudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej, pod warunkiem przebudowy istniejących sieci napowietrznych na kablowe.

### Usuwanie odpadów

§ 32. 1. Gospodarka odpadami w obszarze planu realizowana jest na podstawie przepisów odrębnych.

## Rozdział 2.

### Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 33. 1. Ustala się zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze **D1**:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	2	3	4
1)	<b>D1.1</b> MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, zgodnie z par. 9	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimalna wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej:               <ul style="list-style-type: none"> <li>a) przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinna wolno stojąca - 900m<sup>2</sup></li> <li>b) przeznaczonych pod segment w zabudowie bliźniaczej - 750m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>- Minimalna szerokość frontu działki budowlanej – nie określa się.</li> <li><b>GABARYTY ZABUDOWY:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maksymalna wysokość zabudowy – 12 m</li> <li>- Maksymalna liczba kondygnacji – 3</li> </ul> </li> <li>(w tym 3kondygnacja jako poddasze)</li> <li>- Maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 1,2</li> <li>- Maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 40%</li> <li>- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej – 40%</li> <li>- Dachy o maksymalnym kącie nachylenia do 45 stopni</li> </ul>
	<b>D1.2</b> U	tereny usług, zgodnie z par. 10	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimalna wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500m<sup>2</sup>.</li> <li>- Minimalna szerokość frontu działki budowlanej – nie określa się.</li> <li><b>GABARYTY ZABUDOWY:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maksymalna wysokość zabudowy – 15 m</li> <li>- Maksymalna liczba kondygnacji – 3</li> <li>- Maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 1,5</li> <li>- Maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 50%</li> <li>- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej – 20%</li> <li>- Dachy o maksymalnym kącie nachylenia do 45 stopni</li> </ul> </li> </ul>

			<p><b>INNE USTALENIA:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tereny w zasięgu potencjalnej strefy uciążliwości związanej z Al. Krakowską, zgodnie z par. 20</li> <li>- Obsługa komunikacyjna poprzez drogę dojazdową „serwisową” przeznaczoną do obsługi ruchu lokalnego, zlokalizowaną w liniach rozgraniczających pasa drogowego drogi 1.KDGp (główna ruchu przyspieszonego)</li> </ul>
--	--	--	---

§ 34. 1. Ustala się zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze **D2**:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	2	3	4
1)	<b>D2.1 U</b>	tereny usług, zgodnie z par. 10	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimalna wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500m<sup>2</sup>.</li> <li>- Minimalna szerokość frontu działki budowlanej – nie określa się.</li> </ul> <p><b>GABARYTY ZABUDOWY:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maksymalna wysokość zabudowy – 15 m</li> <li>- Maksymalna liczba kondygnacji – 3</li> <li>- Maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 1,5</li> <li>- Maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 50%</li> <li>- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej – 20%</li> <li>- Dachy o maksymalnym kącie nachylenia do 45 stopni</li> </ul> <p><b>INNE USTALENIA:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tereny w zasięgu potencjalnej strefy uciążliwości związanej z Al. Krakowską, zgodnie z par.20</li> <li>- Obsługa komunikacyjna poprzez drogę dojazdową „serwisową” przeznaczoną do obsługi ruchu lokalnego, zlokalizowaną w liniach rozgraniczających pasa drogowego drogi 1.KDGp (główna ruchu przyspieszonego)</li> </ul>

### Rozdział 3.

#### Ustalenia szczegółowe dla terenów dróg i placów

§ 35. 1. Ustala się następujące ustalenia dla terenów komunikacji drogowej:

Pkt.	SYMBOL	NAZWA OBIEKTU	FUNKCJA	SZEROKOŚĆ w liniach rozgr.	Zalecana szerokość jezdni	ustalenia
1	2	3	4	5	6	7
1)	<b>1.KDGp</b> (Główna ruchu przyspieszonego a w jej szerokości droga dojazdowa-serwisowa do obsługi ruchu lokalnego)	Al. Krakowska	W granicach planu jezdni serwisowa - element drogi głównej ruchu przyspieszonego, do obsługi ruchu lokalnego	ok. 55-80m, (w tym w granicach planu 27-34m)	6m (jezdni zbiorcza-serwisowa)	- Komunikacja autobusowa
<b>Ulice lokalne – KDL:</b>						
1)	<b>1.KDL</b>	ul. Sękocińska	Lokalna	12m (w tym w granicach planu 6m)	6 m	- Komunikacja autobusowa
2)	<b>2.KDL</b>	ul. Podleśna	Lokalna	11,5 m (w tym 3m w granicach planu)	6 m	- Ścieżka rowerowa

**Rozdział 4.****Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości**

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

- 1) na 5% dla terenów oznaczonych symbolem MN/U;
- 2) na 15% dla terenów oznaczonych symbolami U;
- 3) na 1% dla pozostałych terenów oznaczonych symbolami: **KDGp, KDL**.

**Rozdział 5.****Ustalenia przejściowe**

§ 37. Dopuszcza się rolnicze użytkowanie terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.

**Rozdział 6.****Ustalenia końcowe**

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy:  
*Dariusz Tadeusz Marcinkowski*

