

**UCHWAŁA Nr 132/XXV/00
RADY GMINY RASZYN**

z dnia 15 czerwca 2000 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn

(Warszawa, dnia 9 sierpnia 2000 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 1996r. Nr 13, poz. 74 z późniejszymi zmianami), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami), Uchwały Nr 208/XLV/97 Rady Gminy Raszyn z dnia 30 grudnia 1997r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn w związku z Uchwałą Nr 53/XIII/99 Rady Gminy Raszyn z dnia 9 czerwca 1999r. Rada Gminy Raszyn uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn zwaną dalej w treści uchwały planem, obszaru B1 położonego we wsi Sękocin Las, którego granice wyznaczają:

- od północy - południowa linia rozgraniczająca ulicy Słonecznej,
- od wschodu - wschodnia granica Gminy Raszyn i wsi Sękocin Las, wzdłuż ulicy Granicznej,
- od południa - południowa granica Gminy Raszyn i wsi Sękocin Las, wzdłuż ulicy Podleśnej,
- od zachodu - wschodnia linia rozgraniczająca ulicy Czetwertyńskiej, północna linia rozgraniczająca ulicy Palisandrowej, zachodnia linia rozgraniczająca ulicy Cyprysowej.

§ 2. 1. Celem regulacji zawartych w niniejszej uchwale jest:

- 1) umożliwienie rozwoju funkcji mieszkaniowej z zachowaniem uwarunkowań ochrony środowiska,
- 2) ochrona lokalnych interesów publicznych w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej.

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

§ 4. Granice planu są wyznaczone na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 5. 1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.

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

- 1) granica obowiązywania ustaleń planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu - ustalone,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu - orientacyjne,
- 4) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 5) granica strefy zurbanizowanej w Obszarze Chronionego Krajobrazu,
- 6) zwymiarowane odległości urządzeń i obiektów,
- 7) funkcje terenów przy użyciu oznaczeń literowych,
- 8) znaczenia miejsc sytuowania obiektów infrastruktury technicznej,
- 9) oznaczenia miejsc sytuowania pojedynczych drzew.

3. Oznaczenia graniczne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 6. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały stanowiącej przepis gminny, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć załącznik graficzny stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 4) ustawie - należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 5) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu nieruchomością wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 KPA),
- 6) obszarze - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu granicą obowiązywania ustaleń planu,
- 7) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną specjalnym symbolem literowym,
- 8) działce - należy przez to rozumieć, wydzieloną część terenu lub nieruchomości przeznaczoną w wyniku ustaleń planu pod zabudowę lub pod zainwestowanie (istniejące granice nieruchomości są wniesione na rysunku planu orientacyjnie i wymagają wyznaczenia geodezyjnego),
- 9) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które obejmuje nie mniej niż 60% terenów zainwestowania lub zagospodarowania działki,
- 10) przeznaczeniu uzupełniającym lub dopuszczalnym - należy przez to rozumieć inne przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie dopuszczalne po spełnieniu określonych warunków jego dopuszczenia,
- 11) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię działki na gruncie rodzimym, niezabudowaną i nieutwardzoną, pokrytą trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo, a także trawiaste powierzchnie urządzeń sportowych,
- 12) ustalonej linii rozgraniczającej tereny - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną wzdłuż prawnych granic działek oraz linie w odległościach zwymiarowanych na rysunku planu,
- 13) linii rozgraniczającej orientacyjnej - należy przez to rozumieć granice terenów między innymi przeznaczonych pod komunikację, urządzenia infrastruktury technicznej i zieleń, których przebieg może być korygowany w procesie ustalania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub przy opracowaniu danych technicznych ulic,
- 14) linii zabudowy orientacyjnej - należy przez to rozumieć minimalną granicę sytuowania obiektów kubaturowych (zewnątrznej ściany budynków) w stosunku do linii rozgraniczających ulic lub granic działki,
- 15) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalny pionowy wymiar budynku mierzony od istniejącego poziomu terenu do najwyższej krawędzi dachu (kalenica) lub najwyższego punktu ściany zewnętrznej przy dachach płaskich,
- 16) zachowaniu istniejącej zabudowy - należy przez to rozumieć obowiązek pozostawienia na stałe trwałych budynków, nie będących samowolą budowlaną (mury zewnętrzne, konstrukcja) zgodnie z dyspozycjami właściciela, władającego budynkiem,
- 17) obiektach tymczasowych lub prowizorycznych - należy przez to rozumieć obiekty i budynki towarzyszące budowie lokalizowane na czas nie dłuższy niż czas budowy,
- 18) zaleceniach - należy przez to rozumieć ustalenia planu mające charakter postulatu do ewentualnego spełnienia przez inwestora,
- 19) obszarze chronionego krajobrazu O.CH.K. - należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów szczególnych, tj. w Rozporządzeniu Wojewody w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu,
- 20) usługach bytowych - należy przez to rozumieć usługi typu: fryzjer, szewc, gabinet lekarski, żłobek przedszkole, gabinet odnowy biologicznej, sklep spożywczy, itp.

§ 7. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenu oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) warunków zabudowy i zagospodarowania terenów w tym:

- a) warunków kształtowania zabudowy i urządzania terenów,
- b) gabarytów obiektów,
- c) linii zabudowy,
- d) wskaźników intensywności zabudowy,
- e) warunków ochrony środowiska przyrodniczego,
- f) zasad podziałów na działki,
- g) zasad obsługi w zakresie komunikacji,
- h) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

I. Przeznaczenie terenów

§ 8. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest zdefiniowanie zasad i warunków wykorzystania i ochrony wartości obszaru dla umożliwienia harmonijnego rozwoju przestrzennego oraz minimalizacji konfliktów.

§ 9. 1. W granicach obowiązywania ustaleń planu wyznacza się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych, w strefie zurbanizowanej, w Obszarze Chronionego Krajobrazu - O.CH.K. oznaczone na rysunku planu literami - MNL,
- 2) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu literą - K przeznaczone pod istniejące ulice z zachowaniem następującej klasyfikacji funkcjonalnej:
 - KG - ulica główna,
 - KUZ - ulice zbiorcze,
 - KUL - ulice lokalne,
 - KUD - ulice dojazdowe.

II. Obiekty, obszary prawnie chronione

§ 10. W granicach obowiązywania ustaleń planu występuje:

- 1. Strefa zurbanizowana w Obszarze Chronionego Krajobrazu w zasięgu którego obowiązuje:
 - 1) zakaz zmian stosunków wodnych pogarszających warunki siedliskowe lasów,
 - 2) zakaz zanieczyszczania terenów leśnych,
 - 3) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków do gruntu,
 - 4) zakaz lokalizacji budynków lub budowli uciążliwych lub wpływających szkodliwie na środowisko z wyłączeniem realizacji niezbędnych urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz urządzeń służących ochronie środowiska, pod warunkiem zastosowania rozwiązań i technologii bezpiecznych dla środowiska przyrodniczego. O tym, czy obiekt jest uciążliwy lub wpływać może szkodliwie na środowisko, rozstrzyga się na podstawie oceny oddziaływania inwestycji na środowisko sporządzonej zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - 5) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2. Ciągi ekologiczne - powiązania przyrodnicze o znaczeniu regionalnym w stosunku do których uwzględnia się odpowiednio:
 - a) nakaz zachowania ciągłości powiązań przyrodniczych jako szlaków migracji flory i fauny,
 - b) zakaz grodzenia terenów Ls z wyjątkiem służących gospodarce leśnej i działek MNL,
 - c) nakaz pozostawienia przyulicznych ciągów w zieleni dla zachowania ciągłości szlaków migracji fauny i flory.
- 3. Ustala się, że w przypadku zmiany w/w przepisu zasięg terenów ulega zmianie zgodnie ze zmianą tych przepisów prawa i norm, a powyższe zmiany nie powodują konieczności zmiany niniejszego planu.

Rozdział 3

Ustalenia dla poszczególnych terenów

I. Tereny zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych

§ 11. W granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNL

1. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - garaże dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej, urządzenia komunikacji i infrastruktury technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.

2. Plan dopuszcza:

- 1) lokalizację miejsca pracy właściciela działki (jako funkcji wbudowanej w budynek mieszkalny) nie wymagającego wprowadzenia ruchu transportu ponad 3,5t (usługi bytowe, biuro firmy, itp.),
- 2) podejmowanie działalności usługowej wiążącej się z wprowadzeniem do atmosfery substancji zanieczyszczającej powietrze jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnych emisjach na podstawie obowiązujących przepisów szczególnych,
- 3) przebudowę, remonty, rozbudowy, wymiany istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych.

3. Plan zakazuje:

- 1) lokowania innych niż wymienione w ust. 1, pkt 1 funkcji usługowych, handlu hurtowego, placów składowych,
- 2) lokowania obsługi technicznej, napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw,
- 3) lokalizacji obiektów tymczasowych o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 17.

§ 12. 1. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNL plan ustala następujące warunki zabudowy i przyjmuje następujące zasady zagospodarowania:

- 1) na wydzielonej działce pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w istniejącej parcelacji plan ustala lokowanie jednego budynku mieszkalnego z jednym lokalem mieszkalnym,
- 2) warunkiem inwestowania na działce jest uzyskanie decyzji na wyłączenie z produkcji gruntów leśnych,
- 3) plan ustala zachowanie leśnego charakteru, bez prawa zabudowy mieszkaniowej, gospodarczej i budowy garaży, działki numer ewidencyjny 340,
- 4) nie ustala się max powierzchni działki,
- 5) ustala się obowiązek wykonania badań geotechnicznych,
- 6) ustala się zachowanie co najmniej 80% powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce,
- 7) ustala się ograniczenie wysokości nowej zabudowy do 12m nad poziom terenu o której mowa w § 6 ust. 1 pkt 15,
- 8) ogrodzenia działek:
 - a) od strony ulic ażurowe w 25%, o maksymalnej wysokości 1,8m nad poziom terenu, sytuowane w liniach rozgraniczających ulic,
 - b) zakazuje się uszkadzania i wycinania drzew przy wznoszeniu ogrodzeń,
 - c) narożniki ulic ścięte zgodnie z ustaleniami § 17 ust. 9 i 10,
- 9) ustala się sytuowanie nowych budynków mieszkalnych i garaży z uwzględnieniem maksymalnej ochrony istniejącego drzewostanu w linii zabudowy sąsiednich budynków mieszkalnych w odległości od linii rozgraniczającej nie mniejszej niż 20m,
- 10) dla działek narożnych, plan dopuszcza zmniejszenie odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej do 10m,
- 11) minimalną linię zabudowy od strony pozostałych granic działek ustala się zgodnie z warunkami, które określają przepisy szczególne,
- 12) plan przyjmuje jako zasadę umieszczania znaków informacyjno plastycznych na budynkach,
- 13) plan ustala zakaz sytuowania reklam,
- 14) plan ustala wymogi kształtowania działek w sposób zabezpieczający sąsiednie działki i ulice przed wpływem wód opadowych,
- 15) plan ustala zakaz samowolnego nasypywania lub obniżania powierzchni terenu.

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNL plan ustala zachowanie istniejącej parcelacji bez prawa wtórnych podziałów.

§ 14. 1. Plan przyjmuje następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

- 1) przyjęcie ustaleń, o których mowa w § 10,

2) pojedyncze, istniejące wartościowe drzewa podlegają zachowaniu.

§ 15. 1. Plan przyjmuje zasadę, że inwestor przed oddaniem obiektów do użytkowania, wyposaża je w następujące urządzenia infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę z wodociągu wiejskiego do celów bytowych i przeciwpożarowych. W okresie przejściowym dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych,
- 2) ustala się, że docelowo ścieki odprowadzane będą systemem kanalizacji rozdzielczej do oczyszczalni. Do czasu skanalizowania ścieki sanitarne mogą być odprowadzane do szczelnych szamb wykonanych z materiałów dających gwarancję pełnej szczelności systematycznie opróżnianych na podstawie stosownych umów z odbiorcami,
- 3) plan nakłada obowiązek uzyskania pozwolenia na wykonanie szamba o którym mowa w pkt 2,
- 4) plan ustala zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków,
- 5) wody deszczowe odprowadzane będą poprzez infiltrację do gruntu,
- 6) energia elektryczna dostarczana będzie wszystkim potencjalnym odbiorcom do celów tradycyjnych z istniejącej i rozbudowywanej sieci:
 - a) nie przewiduje się budowy urządzeń elektroenergetycznych znaczenia podstawowego pracujących na napięciu 110kV i wyższym,
 - b) na rysunku planu specjalnym symbolem wyznacza się rejony sytuowania projektowanych stacji 15/0,4kV, których ostateczna lokalizacja zostanie przesądzona w procesie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - c) dostawy energii elektrycznej dla nowych odbiorców są możliwe o ile spełnione zostaną kryteria ekonomiczne dostaw i zostanie podpisane odpowiednie porozumienie dostawcy z odbiorcami,
- 7) plan przyjmuje zasilanie w łączy telefoniczne wg przyjętych standardów z rozbudowywanej sieci na warunkach określonych przez zarządzającego siecią,
- 8) plan przyjmuje, że gaz dostarczany będzie do celów przygotowywania posiłków, ciepłej wody i ogrzewania pomieszczeń:
 - a) zasilanie w gaz wymaga rozbudowy sieci w ulicach dojazdowych wg warunków określonych przez zarządzającego siecią,
 - b) gazyfikacja terenu i dostawy gazu dla nowych odbiorców są możliwe o ile spełnione zostaną kryteria ekonomiczne dla dostaw gazu i zostanie podpisane odpowiednie porozumienie dostawcy z odbiorcami,
 - c) warunki jakim winna odpowiadać sieć gazowa określa rozporządzenie Min. P i H z dnia 14 listopada 1995r. (Dz.U. Nr 139),
 - d) minimalne zbliżenia ogrodzeń do gazociągów może wynosić 0,5m,
 - e) szafka gazowa winna być sytuowana w linii rozgraniczającej ulic, otwierana na zewnątrz od strony ulicy,
- 9) plan ustala nakaz ogrzewania pomieszczeń w oparciu o ekologiczne czynniki grzewcze (energia elektryczna, gaz przewodowy i bezprzewodowy, olej opałowy lekki itp.),
- 10) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów. Plan zaleca wprowadzenie segregacji śmieci w miejscu ich powstawania.

2. Plan ustala zasadę lokowania sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic.

3. Realizacja zabudowy oraz infrastruktury technicznej w miejscach kolizyjnych może nastąpić po usunięciu kolizji pod nadzorem zarządzającego siecią.

4. Plan dopuszcza przebudowę, wymianę, przełożenie istniejącej infrastruktury technicznej w granicach własnej działki pod warunkiem uzyskania zgody zarządzającego siecią.

§ 16. 1. Plan przyjmuje następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) bezpośrednią obsługę terenów MNL przewiduje się od strony przyległych ulic z wyłączeniem ulicy Słonecznej KG i Podleśnej KUZ,
- 2) miejsca postojowe należy zapewnić na terenie własnych działek wg wskaźnika - 2-3 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny.

II Tereny komunikacji KG, KUZ, KUL, KUD

§ 17. 1. Plan adaptuje podstawowy układ komunikacyjny istniejących ulic:

- KG - ulica główna - ul. Słoneczna,
 - KUZ - ulice zbiorcze - ul. Podleśna i ul. Graniczna,
 - KUL - ulica lokalna - ul. Czetwertyńskiej,
 - KUD - ulice dojazdowe - ul. Cedrowa, Palisandrowa, Cyprysowa, Mahoniowa.
2. Plan ustala zakaz włączeń ulic dojazdowych (z wyjątkiem włączeń na prawe skrzyży) do ulicy Słonecznej (droga wojewódzka 721).
3. Plan dopuszcza skrzyżowanie ulicy Granicznej z ulicą Słoneczną.
4. Plan adaptuje istniejące powiązania dróg dojazdowych z drogami lokalnymi i zbiorczymi poprzez istniejące skrzyżowania.
5. W wyodrębnionych liniach rozgraniczających ulic terenach ciągów komunikacyjnych, plan ustala:
- 1) adaptację ulic istniejących, realizację nowych niezbędnych urządzeń komunikacji,
 - 2) lokowanie urządzeń infrastruktury technicznej.
6. Plan ustala, że parametry techniczne ulic powinny spełniać wymogi określone w przepisach szczególnych.
7. Plan ustala, że elementy przekroju poprzecznego (szerokość jezdni, pobocza, ścieżki rowerowe, chodniki) zostaną określone w odpowiednio uzgodnionym projekcie budowlanym. Rozmieszczenie w/w elementów winno uwzględniać maksymalną ochronę istniejących wartościowych zadrzewień.
8. Szerokości ulic w liniach rozgraniczających zostały zwymiarowane na rysunku planu. Plan dopuszcza zmianę linii rozgraniczających w ramach realizacji projektu drogowego jedynie jako poszerzenie. Przyjęte szerokości w liniach rozgraniczających wynikają z warunku maksymalnego zachowania istniejących wartościowych zadrzewień.
9. Na skrzyżowaniu ulicy zbiorczej KUZ z ulicą główną KG powinny być stosowane narożne cięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 10x10m, o ile wymaga to wycięcia wartościowych drzew.
10. Na skrzyżowaniach ulic zbiorczych z lokalnych i dojazdami powinny być stosowane narożne cięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5x5, o ile nie wymaga to wycięcia wartościowych drzew.
11. Plan ustala lokalizację ogrodzeń wzdłuż linii rozgraniczających ulic.
12. Plan zakazuje lokalizacji reklam w korytarzach ulic oraz wzdłuż linii rozgraniczającej dróg.
13. Plan nakazuje, aby wody deszczowe z terenów ulic były podczyszczone przed odprowadzeniem do odbiorników.

Rozdział 4

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

- § 18.** 1. Plan ustala, że w wyniku uchwalenia planu wzrośnie wartość terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową MNL.
2. Wartość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości terenów MNL ustala się na poziomie 30%.

Rozdział 5

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 19. Na obszarze określonym w § 1 traci moc obowiązującą miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn zatwierdzony uchwałą nr 23/94 Rady Gminy Raszyn dnia 9 listopada 1994r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego Nr 24, poz. 821 z dnia 5 grudnia 1994r.

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

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Raszyn.

§ 22. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wywieszenia na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Raszynie.

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