

UCHWAŁA Nr 196/XXXVII/01
RADY GMINY RASZYN

z dnia 19 kwietnia 2001 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dla części terenów we wsi Słomin.

(Warszawa, dnia 28 czerwca 2001 r.)

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn.zm.) art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 1996r. Nr 13, poz. 74 z późn.zm.), w związku z uchwałą nr 127/XXIV/00 Rady Gminy Raszyn z dnia 20 kwietnia 2000r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn we wsi Słomin Rada Gminy Raszyn uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów we wsi Słomin i Sękocin Nowy stanowiący zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy granica wsi Słomin, dalej zachodnia linia rozgraniczająca terenów zabudowy wzdłuż ulicy Leśnej, następnie oś korytarza linii elektroenergetycznej 110kV oraz północna granica wsi Słomin,
- 2) od wschodu granica gmin Raszyn i Lesznówola,
- 3) od południa południowa granica działek ewidencyjnych 184, 137/11, wschodnia granica dz. nr ew. 137/4, dalej południowa granica dz. ew. 154, 136/4, 136/5, 136/3,
- 4) od zachodu oś ulicy 6 Sierpnia, północna linia rozgraniczająca ulicy Jelonka a następnie wschodnia granica terenów zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej wsi Słomin do dz. nr ew. 115/3, dalej południowa granica ulicy Piaseczyńskiej i północna granica ulicy Janczewskiej do dz. nr ew. 38/3, następnie wschodnia granica terenów zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej wsi Słomin.

2. Celem regulacji zawartych w planie jest przeznaczenie terenów rolnych pod zabudowę mieszkaniową oraz realizację ponadlokalnych i lokalnych celów publicznych.

3. Plan określa się jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 2. Granice planu są wyznaczone na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

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

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

- 1) granica obowiązywania ustaleń planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) zwymiarowane odległości urządzeń i obiektów,
- 4) funkcje terenów przy użyciu oznaczeń literowych,
- 5) granice stref lokalnych ograniczeń w tym linie zabudowy
- 6) granice obszarów prawnie chronionych,
- 7) oznaczenia miejsca sytuowania obiektów i urządzeń,
- 8) oznaczenia przebiegu komunikacji i infrastruktury technicznej.

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

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

- 1) planie - należy przez to rozumieć zapisy uchwały i rysunek planu, o których mowa w § 1 i 2 uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Raszyn, 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 terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego),
- 6) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- 7) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu, oznaczoną na rysunku planu literami i cyframi,
- 8) działce - należy przez to rozumieć, wydzieloną część terenu lub nieruchomości, przeznaczoną w wyniku ustaleń planu pod zabudowę lub pod zainwestowanie (istniejące granice działek są wniesione na rysunku planu orientacyjnie i wymagają wyznaczenia geodezyjnego na mapie i w terenie),
- 9) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które powinno przeważać na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 10) przeznaczeniu uzupełniającym lub dopuszczalnym - należy przez to rozumieć inne przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe,
- 11) powierzchni przyrodniczo aktywnej - należy przez to rozumieć powierzchnię działki nie zabudowaną i nie utwardzoną, nie stanowiącą nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, pokrytą lub możliwą do zagospodarowania trwałą roślinnością na gruncie rodzimym, powierzchnię użytkowaną rolniczo, trawiaste nawierzchnie urządzeń sportowych, a także powierzchnie wodne,
- 12) terenie nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług - należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności (produkcyjnej i nieprodukcyjnej), która nie wywołuje konieczności tworzenia obszaru ograniczonego użytkowania. Pod pojęciem uciążliwości rozumie się hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie odpadami, uciążliwości komunikacyjne,
- 13) liniach rozgraniczających tereny - należy przez to rozumieć linie dzielące obszar planu na tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone wzdłuż granic działek, linie w odległościach zwymiarowanych na rysunku planu oraz linie wyznaczone wzdłuż linii rozgraniczających ulic których przebieg może być korygowany w procesie uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub w procesie uzyskiwania danych technicznych,
- 14) terenach realizacji lokalnych celów publicznych - należy przez to rozumieć tereny na których lokalizuje się obiekty budowlane służące do działalności, której celem jest zaspakajanie potrzeb wspólnoty lokalnej:
 - a) oświaty - przez co należy rozumieć szkołę, przedszkole lub inne placówki oświatowe,
 - b) sportu - przez co należy rozumieć boiska sportowe, place gier i zabaw dla małych dzieci,
 - c) kultury - przez co należy rozumieć biblioteki, kina, domy kultury, świetlice, itp.,
 - d) zdrowia - przez co należy rozumieć przychodnie zdrowia, apteki, gabinety lekarskie itp.,
 - e) administracji - przez co należy rozumieć pocztę, bank. biura itp.,
 - f) handlu, rzemiosła i gastronomii - przez co należy rozumieć obiekty w których lokuje się wymienione funkcje na poziomie podstawowym i w skali dostosowanej do obsługiwanego obszaru,
 - g) ochrony środowiska - przez co należy rozumieć m.in. zbiorniki wodne, zbiorniki retencyjne, zieleń urządzoną itp.,
 - h) infrastruktury technicznej - przez co należy rozumieć tereny stacji transformatorowej Sn/nn, tereny pompowni wody, tereny przepompowni ścieków, stacje redukcyjne gazu średniego ciśnienia itp.,
 - i) komunikacji - ulice, place, parkingi,
- 15) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczoną dla terenu granicę sytuowania obiektów kubaturowych w stosunku do linii rozgraniczających dróg i ulic lub granic działki, Linia ta nie zobowiązuje do wznoszenia wzdłuż niej budynków. Można się od niej odsunąć w kierunku przeciwnym niż jezdni,
- 16) obiektach lub budynkach tymczasowych - należy przez to rozumieć wszystkie budynki z wyjątkiem

budynków towarzyszących budowie i lokalizowanych na czas nie dłuższy niż czas budowy, parkingi naziemne, place składowe,

- 17) maksymalnej liczbie kondygnacji - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość użytkowanych nadziemnych kondygnacji budynku, w tym kondygnacji poddasza określanej jako 0,5 kondygnacji i sutereny określanej jako 0,5 kondygnacji,
- 18) przestrzeniach publicznych - należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych dla wszystkich użytkowników (drogi, place, parki itp.),
- 19) zachowaniu istniejącej zabudowy - należy przez to rozumieć obowiązek zachowania (w obszarze planu) istniejących trwałych budynków (z wyjątkiem garaży i parterowych budynków gospodarczych), nie będących samowolą budowlaną w myśl przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane,
- 20) zaleceniach - należy przez to rozumieć ustalenia planu mające charakter postulatu do uwzględnienia przy projektowaniu,
- 21) obszarach i obiektach prawnie chronionych - należy przez to rozumieć obszary i obiekty objęte ochroną prawną na podstawie przepisów szczególnych, np. ustawy prawo wodne, m.in. w sprawie inwestowania w obszarach zmeliorowanych,
- 22) terenie zainwestowanym - należy przez to rozumieć działkę lub teren z zabudową, która nie jest samowolą budowlaną w myśl przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane,
- 23) istniejącej parcelacji plombowej - należy przez to rozumieć podziały działek dokonane na terenach z prawem zabudowy (zgodnie z miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn),
- 24) dojazdach - należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach szczególnych, pełni funkcję wewnętrznej niepublicznej drogi dojazdowej dla pozostałych działek do niej przylegających,
- 25) drodze nieobligatoryjnej - należy przez to rozumieć drogę istniejącą w planie, albo drogę projektowaną, z prawem zmiany jej usytuowania za zgodą wszystkich właścicieli działek do niej przyległych (zgoda dotyczy odcinka przylegającego do działki) lub z prawem dowolnej zmiany jej położenia,
- 26) oznaczeniu przeznaczenia terenu przy pomocy kilku symboli - należy przez to rozumieć, że zgodnie z określoną kolejnością zapisu, na terenie mogą występować jednocześnie wszystkie funkcje, kilka lub jedna z nich,
- 27) zespole zabudowy - należy przez to rozumieć część osiedla mieszkaniowego, realizowaną jako jedno zadanie inwestycyjne, jedno dzieło architektoniczne lub grupę podobnie zabudowanych działek.

2. Inne podjęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią Prawa budowlanego lub innych przepisów powszechnie obowiązujących wydanych na jego podstawie, które należy rozumieć zgodnie z treścią właściwą dla tej ustawy w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

3. W ustaleniach komunikacyjnych zastosowano pojęcia mające swoje określenie w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

§ 5. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach, w tym przeznaczone do realizacji celów publicznych,
- 2) linie rozgraniczające ulic wraz z urządzeniami pomocniczymi,
- 3) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu w tym: linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy, tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzenia oraz użytkowania terenów,
- 4) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
- 5) warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego,
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji.

§ 6. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzji administracyjnej należy określać zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale oraz z zastosowaniem odpowiednich przepisów szczególnych.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

I. Przeznaczenie terenów

§ 7. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem Mn - przeznaczone pod zorganizowaną działalność inwestycyjną i zainwestowanie różnymi formami zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem funkcji usługowych po spełnieniu określonych warunków,
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej oznaczony na rysunku planu symbolem M - przeznaczony pod zainwestowanie różnymi formami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej,
- 3) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU - przeznaczony pod zainwestowanie różnymi formami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej i działalności gospodarczej po spełnieniu określonych warunków
- 4) koncentracje usług oznaczone na rysunku planu symbolem U,
- 5) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu specjalnymi symbolami,
- 6) tereny komunikacji przeznaczone pod komunikację kołową, pieszą i rowerową oraz urządzenia infrastruktury technicznej - określone dalej jako tereny K z indeksem literowym odpowiadającym klasyfikacji funkcjonalnej:
 - a) KUZ - ulica zbiorcza,
 - b) KUL - ulice lokalne,
 - c) KUD - ulice dojazdowe,
 - d) KD - dojazdy i ciągi pieszo jezdne

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

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich przeznaczeniem podstawowym lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

II. Obiekty, obszary prawnie chronione

§ 8. W granicach obowiązywania ustaleń planu występują tereny zmeliorowane dla których plan ustala nakaz uzgadniania, z zarządzającym siecią, przebudowy sieci drenarskich oraz wszelkiej zabudowy i zagospodarowania terenu.

III. Ochrona i kształtowanie środowiska

§ 9. 1. Plan ustala objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych wytwarzanych przez użytkowników wszystkich istniejących i projektowanych w obszarze planu obiektów oraz ustala zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków sanitarnych do wód i gruntu w jakikolwiek sposób.

2. Plan ustala objęcie obszaru zorganizowanym systemem segregacji odpadów stałych.

3. Plan ustala obowiązek udokumentowania przyszłego wywozu odpadów stałych przed zasiedleniem.

4. Plan ustala, że działalność wiążąca się z emisją zanieczyszczeń do atmosfery oraz lokalizacją wymienionych w przepisach szczególnych kotłowni może być prowadzona jedynie w oparciu o administracyjną decyzję o dopuszczalnych emisjach.

5. Plan ustala ochronę i utrzymanie zieleni przyulicznej, zieleni towarzyszącej zabudowie i wartościowych drzew. Plan ustala ochronę oraz utrzymanie wartościowych drzew również przez ich przesadzenie.

6. Dla poszczególnych terenów plan ustala minimalny % powierzchni przyrodniczo aktywnej. Powierzchnie te winny być liczone zgodnie z definicją zapisaną w § 4 ust. 1 pkt 11.

7. Plan ustala, że nie dopuszcza się lokowania obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska w rozumieniu przepisów szczególnych.

8. Plan ustala, że odwodnienie terenów zabudowy mieszkaniowej odbywać się będzie odpowiednio do powierzchni działek; na własnych działkach poprzez infiltrację do gruntu albo do kanalizacji

deszczowej.

9. Plan ustala nakaz stosowania do ogrzewania źródeł energii spełniających wymagania ekologiczne.

10. Dla inwestycji uciążliwych lub mogących znacząco oddziaływać na środowisko, plan ustala zachowanie uciążliwości, do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Uciążliwe oddziaływanie na środowisko w obszarze każdej działki, należy eliminować przy pomocy środków technicznych, rozwiązań przestrzennych lub zieleni izolacyjnej.

11. Plan ustala nakaz ochrony terenów z zabudową mieszkaniową przed uciążliwościami powodowanymi działalnością gospodarczą i uciążliwościami komunikacyjnymi.

12. Plan ustala jako miejsce tworzenia pasów zieleni izolacyjnej, osłonowej na terenie lokalizacji, między innymi pas terenu pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy.

IV. Ograniczenia dla zabudowy i zainwestowania

§ 10. 1. Plan ustala obszary ograniczeń w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu, których zasięgi wyznacza na rysunku planu. W obszarach tych plan ustala szczególne wymagania dla zabudowy i zainwestowania.

2. Plan ustala, że w przypadku zmiany w/w przepisów prawa i norm zasięg ograniczeń ulega zmianie zgodnie ze zmianą przepisów i norm, a powyższe zmiany nie powodują konieczności zmiany niniejszego planu.

§ 11. 1. Na terenach w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 110kV, wynikającego ze szkodliwego oddziaływania pola elektromagnetycznego, w odległości wynoszącej w każdą stronę od osi linii po 19m, plan przyjmuje lokalne ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu zapewniające bezpieczeństwo ludzi i prawidłową pracę linii.

2. Plan nakłada na zarządzającego linią obowiązek zabezpieczenia ludzi i środowiska przed szkodliwymi skutkami wynikającymi z istnienia wymienionej linii.

3. Powyższe strefy oddziaływania mogą być weryfikowane w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w trybie i na zasadach określonych w odrębnych przepisach.

4. Zmiana wyznaczonej granicy, o której mowa w ust. 1 nie powoduje konieczności zmiany niniejszego planu.

5. Zabudowę w korytarzach napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV należy sytuować zgodnie z przepisami szczególnymi i w uzgodnieniu z zarządzającym siecią.

§ 12. 1. Dla obiektów użyteczności publicznej i zabudowy mieszkaniowej plan wyznacza na rysunku planu zasięgi ograniczeń (liczone od skrajnej krawędzi jezdni) przed nadmiernym hałasem, wibracjami i zanieczyszczeniami powietrza.

2. Plan ustala nakaz realizacji nowej zabudowy w sposób uwzględniający uciążliwości wymienione w ust. 1 poprzez:

- 1) odsunięcie zabudowy poza wyznaczoną lub ustaloną strefę co pozwoli na zmniejszenie poziomu dźwięku przy elewacji w/w budynków do określonych odrębnymi przepisami wartości dopuszczalnych,
- 2) zastosowanie odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych, między innymi stosowanie w budynkach przegród o podwyższonej izolacyjności, wprowadzanie okien o podwyższonej izolacyjności, renowacje elewacji,
- 3) zastosowanie ekranów akustycznych, nawierzchni cichobieżnych i zieleni izolacyjnej,
- 4) wprowadzanie budynków parawanowych lokalizowanych w pierzejach ulic.

3. W decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy informować o możliwości wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla otoczenia lub w następujących odległościach:

1) dla ulicy zbiorczej KUZ:

- a) do 50m od skrajnej krawędzi jezdni zakazuje się sytuowania, obiektów zdrowia, oświaty, opieki społecznej oraz innych związanych ze stałym pobytem użytkowników tych obiektów,
- b) pomiędzy 20m a 50m od skrajnej krawędzi jezdni dopuszcza się lokalizację obiektów użyteczności publicznej pod warunkiem zastosowania technicznych, funkcjonalnych i urbanistycznych zabezpieczeń akustycznych, zapewniających w pomieszczeniach chronionych standardy akustyczne zgodnie z Polską Normą - Akustyka Budowlana,

- c) od 20m od skrajnej krawędzi jezdni dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem zastosowania technicznych, funkcjonalnych i urbanistycznych zabezpieczeń akustycznych, zapewniających w pomieszczeniach chronionych standardy akustyczne zgodnie z Polską Normą - Akustyka Budowlana,
- 2) dla pozostałych ulic zasięgi lokalnych ograniczeń wyznaczają ustalone w planie linie zabudowy.

Rozdział 3

Ustalenia przestrzenno-funkcjonalne dla poszczególnych terenów

1. Tereny mieszkaniowe Mn

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1Mn, 2Mn, zorganizowanej działalności inwestycyjnej, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa w układzie wolno stojącym, bliźniaczym i szeregowym,
 - b) usługi o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 14
- 2) przeznaczenie uzupełniające - garaże, zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową, urządzenia komunikacji i infrastruktury technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.

2. W terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Mn i 2Mn, plan dopuszcza lokalizację miejsca pracy właściciela działki, jako wbudowanego w budynek mieszkalny i nie wymagającego wprowadzenia do obsługi ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5t (gabinet lekarski, stomatologiczny, biuro firmy, kancelaria adwokacka, notarialna, prywatne pracownie projektowe itp.). Warunkiem dopuszczenia jest nie większy, niż 30% udział powierzchni usługowej w powierzchni ogólnej budynku mieszkalnego.

3. W terenach 1Mn i 2Mn, plan zakazuje:

- 1) lokowania obsługi technicznej napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw, handlu hurtowego, placów składowych, rzemiosła produkcyjnego i magazynów,
- 2) lokalizacji obiektów tymczasowych w myśl definicji zapisanej w § 4 ust. 1 pkt 16.

§ 14. 1. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem Mn plan ustala następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się średnią powierzchnię działki pod zabudowę mieszkaniową na 1000m²,
- 2) dla poszczególnych rodzajów zabudowy ustala się następujące minimalne powierzchnie działek budowlanych:
 - a) 500m² dla zabudowy bliźniaczej z jednym lokalem mieszkalnym,
 - b) 250m² dla zabudowy szeregowej z jednym lokalem mieszkalnym,
 - c) 250m² na jeden lokal mieszkalny w budynku zawierającym nie więcej niż 8 lokali mieszkalnych,
- 3) zabudowa wielomieszkaniowa nie może stanowić więcej niż 20% powierzchni terenu 1Mn oraz 2Mn. Prawo realizacji zabudowy wielomieszkaniowej przysługuje inwestorowi, który dysponuje co najmniej 40% terenu 1Mn lub 2Mn,
- 4) zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie wyłącznie według zasad ustalonych w planie,
- 5) ustala się obowiązek wykonania badań geotechnicznych,
- 6) ustala się zachowanie co najmniej 50% powierzchni przyrodniczo aktywnej na każdej działce,
- 7) ustala się ograniczenie wysokości nowej zabudowy do 3 kondygnacji w myśl definicji zapisanej w § 4 ust. 1, pkt 17,
- 8) ustala się max rzędną poziomu e 0 parteru budynku na 1,2m nad poziom terenu,
- 9) dopuszcza się podwyższenie określonej w pkt 7 wysokości do 4 kondygnacji dla dominant pod warunkiem, że zabudowa do 4 kondygnacji stanowi nie więcej niż 20% powierzchni w terenie 1Mn i nie więcej niż 20% powierzchni w terenie 2Mn. Prawo realizacji dominant przysługuje inwestorowi, który dysponuje co najmniej 40% terenu 1Mn lub 2Mn,
- 10) obowiązują następujące zasady grodzienia działek:
 - a) od strony ulic ażurowe w 25% 1,80m wysokości, z pełnym cokołem do 0,6m nad poziom terenu, sytuowane w liniach rozgraniczających ulic,
 - b) plan dopuszcza wycofanie ogrodzeń w głąb działek zwłaszcza przy działkach z dopuszczeniem usług,

- c) w narożnikach ulic ogrodzenia ażurowe w 80%,
 - d) plan przyjmuje narożne ścięcia linii rozgraniczających ulic dojazdowych i dojazdów nie mniejsze niż 5x5m,
 - e) obowiązuje wymóg stosowania podobnych ogrodzeń, co najmniej w obrębie zespołu zabudowy, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 27,
- 11) obowiązują następujące zasady sytuowania budynków:
- a) ustala się sytuowanie budynków wzdłuż, nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu,
 - b) dla ulic dojazdowych i dojazdów nie wyznaczonych na rysunku planu ustala się sytuowanie budynków w odległości nie mniejszej niż 6m od linii rozgraniczających,
 - c) linie zabudowy od pozostałych granic działek ustala się zgodnie z warunkami, które określają przepisy szczególne,
 - d) zaleca się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży zblokowanych z budynkiem mieszkalnym z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - e) w pozostałych przypadkach ustala się lokowanie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działek (z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ulicy) tylko jako zabudowę bliźniaczą z garażem i budynkiem gospodarczym na działce sąsiedniej. Tak sytuowana zabudowa gospodarcza nie może zajmować więcej niż 1/3 długości wspólnej granicy działek,
- 12) przyjmuje się jako zasadę umieszczanie reklam i innych znaków informacyjno plastycznych na budynkach na elewacji frontowej lub wzdłuż linii rozgraniczających ulic (na ogrodzeniu od strony wejścia na działkę) pod warunkiem, że nie będzie to powodować utrudnień w komunikacji,
- 13) zakazuje się umieszczania reklam i innych znaków informacyjno-plastycznych nie związanych z usługami usytowanymi w obszarze planu,
- 14) ustala się wymóg kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie działki i ulice przed sływem wód opadowych, oraz zakazuje się samowolnego nasypywania lub obniżania tych powierzchni.

2. Do wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu plan nakazuje dostarczyć dla całego terenu 1Mn lub 2Mn koncepcję architektoniczno-przestrzenną oraz koncepcję zagospodarowania

§ 15. W terenach 1Mn i 2Mn plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) zaleca się ujednoczenie formy i detalu architektonicznego w poszczególnych realizowanych całościowo zespołach, co oznacza:
 - a) stosowanie na elewacjach i dachach podobnych materiałów wykończeniowych o podobnej kolorystyce,
 - b) stosowanie podobnych detali architektonicznych,
 - c) stosowanie dachów o jednakowych lub zbliżonych spadkach połąci dachów,
- 2) zaleca się gniazdowy charakter zabudowy skoncentrowanej wokół placików komunikacyjnych lub rekreacyjnych,
- 3) zaleca się stosowanie jednakowej, modularnej szerokości działek (zapis ten nie dotyczy działek skrajnych),
- 4) przy stosowaniu modularnych szerokości dopuszcza się zmianę przebiegu linii podziałów,
- 5) podczas realizacji zainwestowania w obrębie całościowo realizowanego zespołu ustala się obowiązek urządzenia skupisk lub szpalerów drzew.

§ 16. Plan ustala następujące zasady podziału terenów Mn:

- 1) ustala się w celu wydzielenia normatywnych działek łączenie części i fragmentów działek oraz scalenia całych działek,
- 2) obowiązują minimalne powierzchnie działek zapisane w § 14 ust. 1 pkt 2,
- 3) wydzielane działki winny mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej i do infrastruktury technicznej,
- 4) za bezpośredni dostęp do drogi publicznej plan uznaje dostęp poprzez drogę niepubliczną, podział nieruchomości na więcej niż 3 działki uzależnia się od opracowania koncepcji zagospodarowania w celu wyznaczenia linii rozgraniczających ulic, miejsc lokalizacji zabudowy i sytuowania infrastruktury technicznej.

§ 17. Plan ustala zasady ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 9.

§ 18. Plan ustala szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania na wyodrębnionych na rysunku planu następujących terenach:

- 1) zmeliorowanych ustalenia zapisane w § 8,
- 2) napowietrznych linii elektroenergetycznych ustalenia zapisane w § 11,
- 3) uciążliwości komunikacji ustalenia zapisane w § 12.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych:
 - a) z wodociągu lokalnego ze studni osiedlowej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie z wodociągu gminnego z ujęć w Sękocinie Nowym,
 - c) dostarczanie wody do poszczególnych obiektów wymaga budowy sieci wodociągowej w obszarze planu,
- 2) odprowadzenie ścieków i wód deszczowych:
 - a) ustala się zasadę odprowadzenia ścieków systemem kanalizacji rozdzielczej do lokalnej oczyszczalni ścieków wybudowanej dla potrzeb zabudowy,
 - b) plan dopuszcza podłączenie obiektów w terenie 1Mn i 2Mn do gminnej oczyszczalni ścieków kolektorem wybudowanym w ul. Leśnej,
 - c) skanalizowanie przewidzianego w planie zainwestowania wymaga budowy w obszarze planu sieci kanałów,
 - d) odprowadzenie oczyszczonych ścieków do istniejącego rowu melioracyjnego z przepustem pod Al. Krakowską,
 - e) warunki odprowadzenia oczyszczonych ścieków określi organ udzielający pozwolenia wodnoprawnego oraz właściciel odbiornika,
 - f) ustala się zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - g) wody deszczowe czyste z dachów odprowadzane będą wg rozwiązań indywidualnych powierzchniowo i poprzez infiltrację do gruntu,
 - h) wody deszczowe z terenów utwardzonych ulic i placów wymagają podczyszczenia przed odprowadzeniem do odbiorników,
- 3) energię elektryczną dostarczana będzie wszystkim potencjalnym odbiorcom do celów tradycyjnych usług i działalności gospodarczej z istniejącej i rozbudowywanej sieci:
 - a) plan zachowuje przebieg linii elektroenergetycznej 110kV w obszarze planu,
 - b) usytuowanie projektowanych stacji 15/0,4kV zostanie przesądzone w procesie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Zmiana lokalizacji stacji nie będzie wymagała zmiany niniejszego planu,
 - c) plan zezwala na stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej np. generatorów prądu itp.
- 4) plan przyjmuje zasilanie w łącza telefoniczne wg przyjętych standardów z rozbudowywanej sieci na warunkach określonych przez zarządzającego siecią,
- 5) plan przyjmuje, że gaz dostarczany będzie do celów przygotowywania posiłków, ciepłej wody, ogrzewania pomieszczeń, dla usług i działalności gospodarczej:
 - a) zasilanie w gaz wymaga rozbudowy sieci w ulicach dojazdowych wg warunków określonych przez zarządzającego siecią,
 - b) warunki jakim winna odpowiadać sieć gazowa określa rozporządzenie Min. P. i H. z dnia 4 listopada 1995r. (Dz.U. Nr 139),
 - c) minimalne zbliżenia ogrodzeń do gazociągów może wynosić 0,5m,
 - d) szafka gazowa winna być sytuowana w linii rozgraniczającej ulic, otwierana na zewnątrz od strony ulicy,
- 6) plan ustala zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł wykorzystujących: gaz przewodowy i bezprzewodowy, olej niskosiarkowy lub energię elektryczną,
- 7) zakazuje się ogrzewania pomieszczeń przy pomocy pieców opalanych paliwem stałym,
- 8) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów. Na terenie osiedla należy stworzyć warunki do zbiórki śmieci posegregowanych,

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

3. W uzasadnionych wymogami technicznymi przypadkach plan dopuszcza prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic, na działkach stanowiących własność osób trzecich, po uzyskaniu ich zgody.

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

5. Plan dopuszcza przebudowę, wymianę, przełożenie i zamianę na podziemne napowietrznych linii istniejących infrastruktury technicznej w granicach własnej działki pod warunkiem uzyskania zgody zarządzającego siecią.

§ 20. Plan ustala następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) bezpośrednią obsługę terenów Mn przewiduje się od strony istniejących i projektowanych ulic dojazdowych KUD,
- 2) plan wyznacza jako obowiązujące na rysunku planu miejsca powiązań komunikacyjnych terenów Mn z terenami otaczającymi,
- 3) zjazdy z terenów Mn na ulice KUZ i KUL należy projektować zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,
- 4) miejsca postojowe należy zapewnić na własnych działkach wg wskaźników:
 - a) 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny w budynku wielolokalowym,
 - b) 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny z jednym lokalem,
 - c) 3-4 miejsca postojowe na sklep lub gabinet lekarski,
- 5) postój wzdłuż dojazdów tylko w przypadku wydzielenia miejsc postojowych na działkach np. poprzez cofnięcie ogrodzeń na odległość 3-5m.

2. Tereny usług U

§ 21. Plan ustala orientacyjne miejsca koncentracji usług oznaczone na rysunku planu symbolem U i ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi nieuciążliwe z zielenią urządzoną, służące zaspokojeniu potrzeb wspólnoty lokalnej zgodnie z definicją zapisaną w § 4 ust. 1 pkt 14,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - miejsca postojowe, dojazdy, dojścia, infrastruktura techniczna dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, urządzenia ochrony przeciwpożarowej,
- 3) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa lokalizowana ponad usługowymi parterami budynków,
- 4) plan wyklucza lokowanie stacji paliw, handlu hurtowego, obsługi technicznej pojazdów, placów składowych, obiektów tymczasowych o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 16.

§ 22. 1. W granicach terenów koncentracji usług U, plan ustala następujące warunki zabudowy i przyjmuje następujące zasady zagospodarowania:

- 1) ustala się lokowanie wielofunkcyjnego zespołu (lub zespołów) usługowego,
- 2) prawo realizacji zespołu usługowego przysługuje inwestorowi, który dysponuje co najmniej 40% terenu 1Mn lub 2Mn,
- 3) warunkiem inwestowania na działce jest uzyskanie decyzji na wyłączenie terenu z produkcji rolniczej,
- 4) ustala się zachowanie, co najmniej 20% powierzchni przyrodniczo aktywnej w granicach całego terenu U,
- 5) plan ustala zabudowę realizowaną w formie zespołu budynków o wysokości do 3 kondygnacji zgodnie z definicją zapisaną w § 4 ust. 1 pkt 17. Dopuszcza się przekroczenie określonej wysokości zabudowy dla dominant przestrzennych,
- 6) ustala się, że wysokość masztów oświetleniowych, telekomunikacyjnych i innych nie powinna przekraczać 35m,
- 7) ustala się następujące warunki kształtowania układu urbanistycznego w kwartałach zabudowy U:
 - a) uzupełniający układ ulic dojazdowych,
 - b) tworzenia wewnątrz wypoczynkowych z małą architekturą i placami zabaw,
 - c) tworzenie placów, ciągów zieleni,
- 8) ogrodzenia terenu:
 - a) ogrodzenia działek sytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej ulicy,

- b) plan przyjmuje, narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5m x 5m dla ulic dojazdowych i lokalnych,
- 9) obowiązują następujące zasady sytuowania budynków:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenu U na 10m od linii rozgraniczających. Ustalenie powyższe nie dotyczy zabudowy w pierzei,
 - b) ustala się sytuowanie zabudowy wzdłuż linii zabudowy zwartej dla wytworzenia centrum,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy od pozostałych granic działek należy wyznaczać zgodnie z warunkami, które określają przepisy szczególne,
 - d) dla ulic dojazdowych i dojazdów nie wyznaczonych na rysunku planu ustala się sytuowanie budynków w odległości nie mniejszej niż 6m od linii rozgraniczających,
 - e) zaleca się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży zblokowanych z budynkiem usługowym lub mieszkalnym z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 10) przyjmuje się jako zasadę umieszczania reklam i innych znaków informacyjno-plastycznych na budynkach na elewacji frontowej lub wzdłuż linii rozgraniczających ulic (na ogrodzeniu od strony wejścia na działkę) pod warunkiem, że nie będzie to powodować utrudnień w komunikacji,
- 11) zakazuje się umieszczania reklam i innych znaków informacyjno-plastycznych nie związanych z usługami usytuowanymi w obszarze planu,
- 12) ustala się wymóg kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie działki i ulice przed spływem wód opadowych, oraz zakazuje się samowolnego nasypywania lub obniżania tych powierzchni.
- 13) do wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu plan nakazuje dostarczyć dla całego terenu U koncepcję architektoniczno-przestrzenną oraz koncepcję zagospodarowania.

§ 23. Plan ustala następujące zasady podziałów terenów U:

- 1) plan dopuszcza podział na działki pod warunkiem dostosowania wielkości i kształtu wydzielanych działek do sposobu ich zagospodarowania,
- 2) plan ustala, że wydzielane działki nie mogą tracić wartości użytkowych oraz winny mieć powierzchnię nie mniejszą niż 2000m². Plan dopuszcza obniżenie ustalonej powierzchni działek o 5%,
- 3) plan ustala, że wydzielane działki winny mieć zapewniony bezpośredni dostęp do ulicy i infrastruktury technicznej,
- 4) plan dopuszcza łączenie części i fragmentów działek w celu realizacji nowej zabudowy i tworzenia nowych działek,
- 5) podział nieruchomości na więcej niż 3 działki uzależnia się od opracowania koncepcji zagospodarowania w celu wyznaczenia linii rozgraniczających ulic, miejsc lokalizacji zabudowy i sytuowania infrastruktury technicznej.

§ 24. Plan ustala szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla wyodrębnionych na rysunku planu następujących terenach:

- 1) zmeliorowanych ustalenia zapisane w § 8,
- 2) napowietrznych linii elektroenergetycznych ustalenia zapisane w § 11,
- 3) uciążliwości komunikacji ustalenia zapisane w § 12.

§ 25. Plan ustala dla terenów U zasady ochrony i kształtowania środowiska zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 9.

§ 26.1. Plan ustala, że inwestor przed oddaniem obiektów do użytkowania, wyposaża je w następujące urządzenia infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych:
 - a) z wodociągu lokalnego ze studni osiedlowej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie z wodociągu gminnego z ujęć w Sękocinie Nowym,
 - c) dostarczanie wody do poszczególnych obiektów wymaga budowy sieci wodociągowej w obszarze planu,
- 2) odprowadzenie ścieków i wód deszczowych:
 - a) ustala się zasadę odprowadzenia ścieków systemem kanalizacji rozdzielczej do lokalnej oczyszczalni ścieków wybudowanej dla potrzeb zabudowy,

- b) plan dopuszcza podłączenie obiektów w terenie 1Mn i 2Mn do gminnej oczyszczalni ścieków kolektorem wybudowanym w ul. Leśnej,
 - c) skanalizowanie przewidzianego w planie zainwestowania wymaga budowy w obszarze planu sieci kanałów,
 - d) odprowadzenie oczyszczonych ścieków do istniejącego rowu melioracyjnego z przepustem pod Al. Krakowską,
 - e) warunki odprowadzenia oczyszczonych ścieków określi organ udzielający pozwolenia wodno prawnego oraz właściciel odbiornika,
 - f) ustala się zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - g) wody deszczowe czyste z dachów odprowadzane będą wg rozwiązań indywidualnych powierzchniowo i poprzez infiltrację do gruntu,
 - h) wody deszczowe z terenów utwardzonych wymagają podczyszczenia przed odprowadzeniem do odbiorników,
- 3) energia elektryczna dostarczana będzie wszystkim potencjalnym odbiorcom do celów tradycyjnych, usługi i działalności gospodarczej z istniejącej i rozbudowywanej sieci:
- a) plan zachowuje przebieg linii elektroenergetycznej 110kV w obszarze planu,
 - b) usytuowanie projektowanych stacji 15/0,4kV zostanie przesądzone w procesie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Zmiana lokalizacji stacji nie będzie wymagała zmiany niniejszego planu,
 - c) plan zezwala na stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej np. generatorów prądu itp.,
- 4) plan przyjmuje zasilanie w łączy telefoniczne wg przyjętych standardów z rozbudowywanej sieci na warunkach określonych przez zarządzającego siecią,
- 5) plan przyjmuje, że gaz dostarczany będzie do celów przygotowywania posiłków, ciepłej wody ogrzewania pomieszczeń, usług i działalności gospodarczej:
- a) zasilanie w gaz wymaga rozbudowy sieci w ulicach dojazdowych wg warunków określonych przez zarządzającego siecią,
 - b) warunki jakim winna odpowiadać sieć gazowa określa rozporządzenie Min. PiH z dnia 14 listopada 1995r. (Dz.U. Nr 139),
 - c) minimalne zbliżenia ogrodzeń do gazociągów może wynosić 0,5m,
 - d) szafka gazowa winna być sytuowana w linii rozgraniczającej ulic, otwierana na zewnątrz od strony ulicy,
- 6) plan ustala zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł wykorzystujących: gaz przewodowy i bezprzewodowy, olej niskosiarkowy lub energię elektryczną,
- 7) zakazuje się ogrzewania pomieszczeń przy pomocy pieców opalanych paliwem stałym,
- 8) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów. Na terenie osiedla należy stworzyć warunki do zbiórki śmieci posegregowanych.
2. Plan ustala zasadę lokowania sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic.
3. W uzasadnionych wymogami technicznymi przypadkach plan dopuszcza prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic, na działkach stanowiących własność osób trzecich po uzyskaniu ich zgody.
4. Realizacja zabudowy oraz infrastruktury technicznej w miejscach kolizyjnych może nastąpić po usunięciu kolizji pod nadzorem zarządzającego siecią.
5. Plan dopuszcza przebudowę, wymianę, przełożenie i zamianę na podziemne napowietrznych linii istniejącej infrastruktury technicznej w granicach własnej działki pod warunkiem uzyskania zgody zarządzającego siecią.

§ 27. 1. Dostępność do terenu i powiązania z układem zewnętrznym - plan ustala wyłącznie od strony ulic dojazdowych KUD, włączonych do ulicy zbiorczej KUZ i lokalnej KUL. Zjazdy na ulice KUZ i KUL należy projektować zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,

2. Zagospodarowanie działki w obrębie lokalizacji inwestycji musi uwzględniać:

- 1) zapewnienie dojazdów do wydzielanych działek,
- 2) miejsca postojowe należy projektować zgodnie z odpowiednimi wskaźnikami.

3. Plan nie ogranicza postojów wzdłuż ulic dojazdowych KUD.

3. Teren mieszkaniowy M

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem M:

- 1) plan ustala przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) plan ustala przeznaczenie uzupełniające - garaże, zabudowa gospodarcza związana z funkcją mieszkaniową urządzenia komunikacji i infrastruktury technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.

2. W terenie M plan ustala dopuszczenie lokalizacji miejsca pracy właściciela działki, jako wbudowanego w budynek mieszkalny i nie wymagającego wprowadzenia do obsługi ruchu transportu ciężkiego ani wzmożonego ruchu samochodów osobowych (gabinet lekarski, sklep osiedlowy, biuro firmy),

3. W terenie M plan ustala zakaz:

- 1) lokowania obsługi technicznej napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw, handlu hurtowego, placów składowych.

4. Plan ustala dopuszczenie, na wniosek właściciela, zamienne przeznaczenie poszczególnych działek terenu M albo całego terenu M pod zabudowę Mn. Obowiązują wówczas zasady zagospodarowania terenu i kształtowania na nim zabudowy takie jak dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1Mn.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem M, plan ustala następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) na wydzielonej działce pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, plan ustala lokowanie jednego budynku mieszkalnego, wolno stojącego z jednym mieszkaniem, albo segmentu bliźniaka z jednym mieszkaniem,
- 2) ustala się obowiązek wykonania badań geotechnicznych,
- 3) ustala się zachowanie co najmniej 50% powierzchni przyrodniczo aktywnej na każdej działce,
- 4) ustala się ograniczenie wysokości nowej zabudowy do 3 kondygnacji w myśl definicji zapisanej w § 4 ust. 1, pkt 17,
- 5) ustala się ogrodzenia działek:
 - a) od strony ulic ażurowe w 25% 1,80m wysokości, z pełnym cokołem do 0,6m nad poziom terenu, sytuowane w liniach rozgraniczających ulic,
 - b) plan dopuszcza wycofanie ogrodzeń w głąb działek zwłaszcza przy działkach z usługami,
 - c) w narożnikach ulic ogrodzenia ażurowe w 80%,
 - d) plan przyjmuje zgodnie z rysunkiem planu narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5x5m,
- 6) ustala się sytuowanie budynków mieszkalnych wzdłuż, nieprzekraczalnych linii zabudowy, usytuowanych w odległości nie mniejszej niż 6m od linii rozgraniczającej:
 - a) linie zabudowy od pozostałych granic działek ustala się zgodnie z warunkami, które określają przepisy szczególne,
- 7) plan zaleca się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży zblokowanych z budynkiem mieszkalnym z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 8) w pozostałych przypadkach plan ustala lokowanie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działek (z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ulicy) tylko jako zabudowę bliźniaczą z garażem i budynkiem gospodarczym na działce sąsiedniej,
- 9) zabudowa gospodarcza sytuowana w myśl pkt 7 nie może zajmować więcej niż 1/3 długości granicy działek,
- 10) przyjmuje się jako zasadę umieszczanie reklam i innych znaków informacyjno plastycznych na budynkach na elewacji frontowej lub wzdłuż linii rozgraniczających ulic (na ogrodzeniu od strony wejścia na działkę) pod warunkiem, że nie będzie to powodować utrudnień w komunikacji,
- 11) zakazuje się umieszczania reklam i innych znaków informacyjno-plastycznych nie związanych z usługami usytuowanymi w obszarze planu,
- 12) ustala się wymóg kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie działki i ulice przed spływem wód opadowych, oraz zakazuje się samowolnego nasypywania lub obniżania tych powierzchni.

§ 30. 1. Plan ustala następujące zasady podziałów terenu M:

- 1) w celu wydzielenia normatywnych działek plan zaleca łączenie części i fragmentów działek oraz scalenia całej działki,
- 2) wydzielane nowe działki nie mogą być mniejsze niż 1000m² i winny mieć zachowane, co najmniej 50% powierzchni przyrodniczo aktywnej na każdej działce,
- 3) wydzielane działki winny mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej i do infrastruktury technicznej,
- 4) za bezpośredni dostęp do drogi publicznej plan uznaje dostęp poprzez drogę niepubliczną.

§ 31. Plan ustala zasady ochrony środowiska przyrodniczego według ustaleń o których mowa w § 9.

§ 32.1. Plan ustala, że inwestor przed oddaniem obiektów do użytkowania, wyposaża je w następujące urządzenia infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych:
 - a) z wodociągu lokalnego ze studni osiedlowej albo ze studni na działce,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie z wodociągu gminnego z ujęć w Sękocinie Nowym,
 - c) dostarczanie wody do poszczególnych obiektów wymaga budowy sieci wodociągowej w obszarze planu,
- 2) odprowadzenie ścieków i wód deszczowych:
 - a) ustala się zasadę odprowadzenia ścieków systemem kanalizacji rozdzielczej do lokalnej oczyszczalni ścieków wybudowanej dla potrzeb zabudowy,
 - b) skanalizowanie przewidzianego w planie zainwestowania wymaga budowy w obszarze planu sieci kanałów,
 - c) odprowadzenie oczyszczonych ścieków do istniejącego rowu melioracyjnego z przepustem pod Al. Krakowską,
 - d) warunki odprowadzenia oczyszczonych ścieków określi organ udzielający pozwolenia wodno prawnego oraz właściciel odbiornika,
 - e) ustala się zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - f) do czasu realizacji kanalizacji plan dopuszcza stosowanie szczelnych szamb,
 - g) wody deszczowe czyste z dachów odprowadzane będą wg rozwiązań indywidualnych poprzez infiltrację do gruntu,
 - h) wody deszczowe z terenów utwardzonych ulic i placów wymagają podczyszczenia przed odprowadzeniem do odbiorników,
- 3) energia elektryczna dostarczana będzie wszystkim potencjalnym odbiorcom do celów tradycyjnych usług i działalności gospodarczej z istniejącej i rozbudowywanej sieci:
 - a) plan zezwala na stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej np. generatorów prądu itp.
- 4) plan przyjmuje zasilanie włącza telefoniczne wg przyjętych standardów z rozbudowywanej sieci na warunkach określonych przez zarządzającego siecią,
- 5) plan przyjmuje, że gaz dostarczany będzie do celów przygotowywania posiłków, ciepłej wody, ogrzewania pomieszczeń i dla usług:
 - a) zasilanie w gaz wymaga rozbudowy sieci w ulicach dojazdowych wg warunków określonych przez zarządzającego siecią,
 - b) warunki jakim winna odpowiadać sieć gazowa określa rozporządzenie Min. P. i H. z dnia 14 listopada 1995r. (Dz.U. Nr 139),
 - c) minimalne zbliżenia ogrodzeń do gazociągów może wynosić 0,5m,
 - d) szafka gazowa winna być sytuowana w linii rozgraniczającej ulic, otwierana na zewnątrz od strony ulicy,
- 6) plan ustala zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł wykorzystujących: gaz przewodowy i bezprzewodowy, olej niskosiarkowy lub energię elektryczną,
- 7) zakazuje się ogrzewania pomieszczeń przy pomocy pieców opalanych paliwem stałym,
- 8) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów. Na terenie osiedla należy stworzyć warunki do zbiórki śmieci posegregowanych.

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

3. W uzasadnionych wymogami technicznymi przypadkach plan dopuszcza prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic, na działkach stanowiących własność osób trzecich, po uzyskaniu ich zgody.

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

5. Plan dopuszcza przebudowę, wymianę, przełożenie i zamianę na podziemne napowietrznych linii istniejących infrastruktury technicznej w granicach własnej działki pod warunkiem uzyskania zgody zarządzającego siecią.

§ 33. Plan ustala następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) bezpośrednią obsługę terenu M przewiduje się od strony istniejącej ulicy Jelonka - KD i ulicy 6 Sierpnia,
- 2) plan zachowuje 6,0m szerokość w liniach rozgraniczających ulicy Jelonka,
- 3) miejsca postojowe należy zapewnić na własnych działkach wg wskaźnika:
 - a) 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny z jednym lokalem,
 - b) 3-4 miejsca postojowe na sklep lub gabinet lekarski,
- 4) postój wzdłuż dojazdów tylko w przypadku wydzielenia miejsc postojowych z działek np. poprzez cofnięcie ogrodzeń na odległość 3-5m.

4. Teren mieszkaniowo-usługowy MU

§ 34. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MU:

- 1) plan ustala przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) plan ustala przeznaczenie uzupełniające - garaże, zabudowa gospodarcza związana z funkcją mieszkaniową urządzenia komunikacji i infrastruktury technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.

2. W terenie MU plan dopuszcza lokalizację miejsca pracy właściciela działki, jako wbudowanego w budynek mieszkalny i nie wymagającego wprowadzenia do obsługi ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5t (gabinet lekarski, sklep osiedlowy, biuro firmy), oraz lokalizację usług nieuciążliwych w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV,

3. W terenie MU plan ustala zakaz lokowania obsługi technicznej napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw, handlu hurtowego, placów składowych.

§ 35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MU, plan ustala następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) na wydzielonej działce pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, o powierzchni 1000m², plan ustala lokowanie jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego z jednym mieszkaniem, albo segmentu bliźniaka z jednym mieszkaniem,
- 2) na działkach o powierzchni co najmniej 2000-3000m² dopuszcza się lokowanie obiektów usługowych realizowanych jako towarzyszących zabudowie mieszkaniowej lub usług samodzielnych,
- 3) ustala się obowiązek wykonania badań geotechnicznych,
- 4) ustala się:
 - a) zachowanie, co najmniej 50% powierzchni przyrodniczo aktywnej na każdej działce tylko z zabudową mieszkaniową i usługową,
 - b) zachowanie, co najmniej 20% powierzchni przyrodniczo aktywnej na każdej działce tylko z zabudową usługową,
- 5) ustala się ograniczenie wysokości nowej zabudowy do 3 kondygnacji w myśl definicji zapisanej w § 4 ust. 1, pkt 17,
- 6) ustala się ogrodzenia działek:
 - a) od strony ulic ażurowe w 25% 1,80m wysokości, z pełnym cokołem do 0,6m nad poziom terenu, sytuowane w liniach rozgraniczających ulic,
 - b) plan dopuszcza wycofanie ogrodzeń w głąb działek zwłaszcza przy działkach z usługami,
 - c) w narożnikach ulic ogrodzenia ażurowe w 80%,
 - d) plan przyjmuje zgodnie z rysunkiem planu narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5x5m,
- 7) ustala się sytuowanie budynków mieszkalnych wzdłuż, nieprzekraczalnych linii zabudowy, usytuowanych w odległości nie mniejszej niż 6m od linii rozgraniczającej:
 - a) linie zabudowy od pozostałych granic działek zostaną ustalone zgodnie z warunkami, które określają przepisy szczególne,

- 8) plan zaleca się sytuowanie budynków gospodarczych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej i garaży zblokowanych z budynkami mieszkalnymi z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy, usytuowanej w odległości nie mniejszej niż 6m od linii rozgraniczającej,
- 9) plan ustala lokowanie budynków usługowych jako wolno stojących z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ulicy w odległości 10m od jej linii rozgraniczającej,
- 10) przyjmuje się jako zasadę umieszczanie reklam i innych znaków informacyjno plastycznych na budynkach na elewacji frontowej lub wzdłuż linii rozgraniczających ulic (na ogrodzeniu od strony wejścia na działkę) pod warunkiem, że nie będzie to powodować utrudnień w komunikacji,
- 11) zakazuje się umieszczania reklam i innych znaków informacyjno-plastycznych nie związanych z usługami usytuowanymi w obszarze planu,
- 12) plan przyjmuje jako zasadę, umieszczanie innych znaków informacyjno plastycznych na budynkach,
- 13) ustala się wymóg kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie działki i ulice przed splotem wód opadowych, oraz zakazuje się samowolnego nasypywania lub obniżania tych powierzchni.

§ 36. Plan ustala następujące zasady podziałów terenu MU:

- 1) w celu wydzielenia normatywnych działek plan zaleca łączenie części i fragmentów działek oraz scalenia całych działek,
- 2) wydzielane nowe działki nie mogą być mniejsze
 - a) niż 1000m² (z zabudową tylko mieszkaniową),
 - b) niż 2000-3000m² z zabudową mieszkaniową i usługową lub tylko usługową,
- 3) wydzielane działki winny mieć zachowane, co najmniej 50% powierzchni przyrodniczo aktywnej na każdej działce, tylko z zabudową mieszkaniową i co najmniej 20% powierzchni przyrodniczo aktywnej na każdej działce tylko z zabudową usługową,
- 4) wydzielane działki winny mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej i do infrastruktury technicznej,
- 5) za bezpośredni dostęp do drogi publicznej plan uznaje dostęp poprzez drogę niepubliczną,
- 6) podział nieruchomości na więcej niż 3 działki uzależnia się od opracowania koncepcji zagospodarowania w celu wyznaczenia linii rozgraniczających ulic, miejsc lokalizacji zabudowy i sytuowania infrastruktury technicznej.

§ 37. Plan przyjmuje zasady ochrony środowiska przyrodniczego według ustaleń o których mowa w § 9.

§ 38. Dla terenu MU obowiązują zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zapisane w § 32.

§ 39. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania obowiązują w wyodrębnionych na rysunku planu następujących terenach:

- 1) napowietrznych linii elektroenergetycznych - ustalenia zapisane w § 11,
- 2) uciążliwości komunikacji ustalenia zapisane w § 12.

§ 40. Plan przyjmuje następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) bezpośrednią obsługę terenu MU przewiduje się od strony istniejącej ulicy Leśnej, projektowanych ulic dojazdowych KUD, albo dojazdów KD,
- 2) plan wyznacza jako obowiązujące na rysunku planu miejsca powiązań komunikacyjnych terenu MU z terenami otaczającymi, poprzez ulicę Leśną,
- 3) miejsca postojowe należy zapewnić na własnych działkach wg wskaźnika:
 - a) 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny z jednym lokalem,
 - b) 3-4 miejsca postojowe na sklep lub gabinet lekarski,
 - c) 3 miejsca postojowe na 100m² p. uż. albo 3-4 miejsca postojowe na sklep,
- 4) postój wzdłuż dojazdów tylko w przypadku wydzielenia miejsc postojowych na działkach np. poprzez cofnięcie ogrodzeń na odległość 3-5m.

5. Komunikacja

§ 41. 1. Plan wyznacza podstawowy układ komunikacyjny dróg i ulic, istniejących i projektowanych

oznaczony symbolem K z indeksem literowym, który określa funkcje danego ciągu komunikacyjnego:

- 1) KUZ - ulica zbiorcza ze ścieżką rowerową - 15m w liniach rozgraniczających,
 - 2) KUL - ulica lokalna - 12m w liniach rozgraniczających,
 - 3) KUD - ulice dojazdowe - 10m w liniach rozgraniczających,
 - 4) KD - dojazdy wewnętrzne niepubliczne drogi (ulice) dojazdowe.
2. Plan przewiduje budowę ulicy zbiorczej KUZ na odcinku od południowej do północnej granicy Słomina, w ramach inwestycji wykonywanej przez inwestora, który realizuje inwestycję na co najmniej 40% terenu 1Mn i 2Mn.
3. Plan dopuszcza obsługę komunikacyjną projektowanej inwestycji, w etapie, ulicą Janczewicką poszerzoną do 10m w liniach rozgraniczających.
4. Linie rozgraniczające ulic KD zostaną określone w projekcie zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami szczególnymi.
5. Ulice KD i projektowane ulice KUD plan dopuszcza jako niepubliczne.
6. Warunki zmiany ulic KD i projektowanych KUD niepublicznych na publiczne określi Rada Gminy.
7. W ulicach niepublicznych plan ustala zasadę lokowania sieci i urządzeń elektroenergetycznych i gazowych infrastruktury technicznej.
8. W ulicach niepublicznych plan ustala zasadę lokowania sieci i urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych jako przyłącza.
9. W wyodrębnionych liniach rozgraniczających ulic korytarzach ciągów komunikacyjnych plan ustala, adaptację istniejących ulic, poszerzenie istniejących ulic, realizację nowych ulic i urządzeń komunikacji - miejsc postojowych.
10. Plan ustala, że parametry techniczne ulic powinny spełniać wymogi określone w przepisach szczególnych.
11. Plan adaptuje szerokości dojazdów KD powstałych w wyniku parcelacji działek.
12. Plan nakazuje poszerzenie ulic w sposób wyznaczony na rysunku planu.
13. Szerokości ulic w liniach rozgraniczających ulic zostały zwymiarowane na rysunku planu.
14. Plan dopuszcza zmianę linii rozgraniczających w ramach realizacji projektu drogowego jedynie jako poszerzenie.
15. Plan dopuszcza zmianę przebiegu istniejących ulic w tym Janczewickiej i Piaseczyńskiej za zgodą wszystkich właścicieli działek do niej przyległych (zgoda dotyczy odcinka przylegającego do działki).
16. O ile inne przepisy niniejszej uchwały nie stanowią inaczej plan ustala lokalizację ogrodzeń, reklam, tablic informacyjno plastycznych wzdłuż linii rozgraniczających ulic w sposób nie kolidujący ze znakami drogowymi i nie ograniczający widoczności.
17. W ulicach publicznych plan zakłada docelowo wybudowanie sieci kanalizacji deszczowej do czasu zrealizowania tej inwestycji plan zezwala na odprowadzenie wód opadowych, odpowiadających wymogom ochrony środowiska, z ulic o nawierzchniach utwardzonych do rowu melioracyjnego, rowami przepuszczalnymi wzdłuż ulic. Na etapie wykonywania projektu technicznego należy uzyskać zgodę właściciela odbiornika na odprowadzenie wód opadowych i warunki tego odprowadzenia.
18. Plan ustala odprowadzenie części wód opadowych powierzchniowo do gruntu poprzez budowanie dojazdów KD o nawierzchniach przepuszczalnych.

Rozdział 4

Zalecenia dla obszarów w bezpośrednim sąsiedztwie planu poza granicami obowiązywania ustaleń planu

§ 42. Na terenie przylegającym do obszaru planu plan zaleca:

- 1) wydzielenie pasów terenu pod ulice,
- 2) zachowanie ciągłości wyznaczonych i istniejących dróg i ulic.

Rozdział 5

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 43. 1. Plan ustala, że w wyniku uchwalenia planu wzrośnie wartość terenów przeznaczonych pod

zabudowę mieszkaniową Mn, M, U, MU oraz komunikację.

2. Wartość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości tych terenów ustala się na poziomie 0%.

Rozdział 6

Przepisy przejściowej i końcowe

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

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

§ 46. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Raszyn.

§ 47. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

URZĄD GMINY RASZYN
Referat Urbanistyki
i Planowania Przestrzennego
ul. Szkolna 2a, 05-090 RASZYN

PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy Raszyn
Teresa Her

WZBUDINUSZ Z ORYGINALEM
Raszyn, dn. 30.01.2013
inż. Monika Łachniak