

UCHWAŁA Nr VIII/47/03
RADY GMINY RASZYN

z dnia 29 kwietnia 2003 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów
położonych we wsi Sękocin Nowy.**

(Warszawa, dnia 14 lipca 2003 r.)

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.; ost. zm. Dz.U. z 2002r. Nr 25, poz. 253) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.; ost. zm. Dz.U. z 2002r. Nr 214, poz. 1806), w wykonaniu uchwały nr 178/XXXV/01 Rady Gminy Raszyn, z dnia 8 marca 2001r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dla części terenów położonych we wsi Sękocin Nowy, Rada Gminy Raszyn uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Sękocin Nowy, zwany dalej planem - w następującym brzmieniu:

Przepisy ogólne

§ 1. Plan obejmuje obszar położony w północnej części wsi Sękocin Nowy w Gminie Raszyn, którego granice wyznaczają:

- od północy i wschodu - granica administracyjna pomiędzy wsiami Sękocin Nowy i Laszczki,
- od południa - oś gazociągu wysokiego ciśnienia EG \varnothing 400,
- od zachodu - przedłużenie granicy administracyjnej pomiędzy wsiami Sękocin Nowy i Laszczki.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) unormowanie i podporządkowanie działań inwestycyjnych wymogom zachowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań,
- 2) określenie przeznaczenia oraz szczegółowych zasad zagospodarowania dla poszczególnych terenów tak, aby umożliwić prowadzenie działalności inwestycyjnej w sposób zapewniający ochronę środowiska i zdrowia ludzi przy jednoczesnej minimalizacji konfliktów wynikających z podejmowanych działań inwestycyjnych,
- 3) ochrona interesu publicznego w zakresie lokalnych powiązań komunikacyjnych.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone symbolem MN,
- 2) tereny komunikacji, oznaczone symbolem K lub D,
- 3) tereny w zasięgu strefy technicznej dla istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia EG \varnothing 300 i EG \varnothing 400, oznaczone symbolem S_G-1,
- 4) tereny w zasięgu strefy bezpieczeństwa od istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia EG \varnothing 300 i EG \varnothing 400, oznaczone symbolem S_G-2.

2. Zakres ustaleń planu obejmuje:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
- 4) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu, w tym: linie zabudowy, gabaryty obiektów określone poprzez maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny procentowy wskaźnik zainwestowania działki, minimalny procentowy wskaźnik terenów biologicznie

czynnych,

- 5) zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane,
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska.

§ 4. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

- 1) granice planu
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie dla zabudowy mieszkaniowej,
 - 4) istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia EG \varnothing 400,
 - 5) istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia EG \varnothing 300,
 - 6) zasięgi strefy technicznej i strefy bezpieczeństwa dla gazociągów wysokiego ciśnienia EG \varnothing 300 i EG \varnothing 400,
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.

§ 5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć, niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- 2) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć, linie wyznaczone rysunkiem planu określające nieprzekraczalne odległości sytuowania budynku w odniesieniu do ulicy lub innych obiektów,
- 3) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć, nieutwardzoną powierzchnię działki (terenu) pokrytą roślinnością na gruncie rodzimym,
- 4) strefie technicznej i strefie bezpieczeństwa - należy przez to rozumieć zasięg terenów, na których występują ograniczenia możliwości sposobu zagospodarowania wynikające z uwarunkowań lokalnych.

§ 6. Linie orientacyjne wyznaczone na rysunku planu mogą ulec zmianie w następujących przypadkach:

- 1) orientacyjne linie podziału na działki - po spełnieniu warunków określonych w § 7 ust. 3 pkt 1+3 i 5, z uwzględnieniem w miarę potrzeby ustaleń § 10 ust. 2, § 12 pkt 3,
- 2) orientacyjne nieprzekraczalne linie dla zabudowy mieszkaniowej - przy spełnieniu warunku określonego w § 7 ust. 3 pkt 3 ppkt c.

Ustalenia szczegółowe

Przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów

§ 7. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się podstawowe przeznaczenie gruntu pod zabudowę jednorodziną wolnostojącą lub bliźniaczą z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych dla sąsiedztwa, jako funkcji dodatkowej.

3. Na terenach MN obowiązuje:

- 1) minimalna wielkość działki: -1000m² dla zabudowy wolnostojącej,
- 2 x 700m² dla zabudowy bliźniaczej,
- 2) maksymalny procent zainwestowania działki łącznie z powierzchniami utwardzonymi - 60%;
minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 40%.
- 3) nieprzekraczalna linia dla zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z rysunkiem planu, określona wg zasady:
 - a) 5m od linii rozgraniczającej ulicy lokalnej, z zastrzeżeniem pkt c
 - b) 4m od linii rozgraniczającej dojazdu wewnętrznego,
 - c) 35m od osi gazociągu EG \varnothing 400, z zastrzeżeniem § 11 ust. 2,
- 4) maksymalna liczba kondygnacji - 2 kondygnacje - max. wysokość zabudowy do 11m,
- 5) zapewnienie miejsc parkingowych i/lub garaży w granicach własnej lokalizacji, wg wskaźnika - min. 2

stanowiska/1 mieszkanie,

- 6) sytuowanie garaży w sposób zapewniający możliwość bezpiecznego wjazdu i wyjazdu samochodem na wskazane w planie ulice i dojazdy wewnętrzne,
- 7) zasady obsługi inżynierskiej określone w § 14, 15 ust. 1, 16÷19.

4. Na terenach MN₁ ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji instalacji i urządzeń uciążliwych dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej, w tym powodujących wzmożony ruch samochodowy oraz ponadnormatywną emisję zanieczyszczeń do atmosfery, jak również wszelkiej działalności, której uciążliwość wykraczałaby poza granice lokalizacji własnej,
- 2) lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych i garaży od strony ulic.

5. Tereny MN posiadające ustalony w planie dostęp do drogi publicznej poprzez dojazd wewnętrzny (niepubliczny) - (D_w), oznaczone na rysunku planu symbolem MN_i obciążone są dodatkowymi warunkami określonymi w § 12 pkt 3, § 13 ust. 3 pkt 3, § 15 ust. 2.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska.

§ 8. Dla istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia EG Ø 400 i EG Ø 300, w celu umożliwienia właściwej ich eksploatacji oraz dla zapewnienia warunków bezpieczeństwa, wyznacza się strefę techniczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem S_G -1 oraz strefę bezpieczeństwa, oznaczoną na rysunku planu symbolem S_G-2.

§ 9. 1. Strefa techniczna S_G -1 obejmuje pas terenu o szerokości około 10m od osi gazociągu EG Ø 400 tzn. w jej zasięgu znajduje się teren wzdłuż istniejących gazociągów wraz z 5m pasem terenu od osi gazociągu EG Ø 300.

2. Dla terenów w zasięgu strefy S_G -1 ustala się rolnicze użytkowanie gruntów, bez prawa zabudowy i lokalizacji urządzeń technicznych oraz sieci uzbrojenia podziemnego, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4.

3. W przypadku rezygnacji z rolniczego użytkowania terenu strefy S_G-1, dopuszcza się zagospodarowanie jej w pasie ok. 8,0m od osi gazociągu EG Ø 400, zielenią niską trawiastą, dalej przechodzącą w zieleń kępiasto-krzewiastą, z możliwością urządzenia ścieżki spacerowej od strony terenów zabudowy mieszkaniowej.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, na terenach strefy S_G-1 dopuszcza się prowadzenie napowietrznych sieci telekomunikacyjnych i energetycznych do 1kV, w odległości większej niż 2m od osi gazociągu EG Ø 300.

5. Sytuowanie ogrodzeń możliwe jest w odległości nie mniejszej niż 5m od osi gazociągu EG Ø 300.

6. W strefie S_G -1 obowiązuje zakaz sadzenia drzew.

§ 10. 1. Strefa bezpieczeństwa S_G - 2 obejmuje swoim zasięgiem pas terenu o szerokości około 25m od granicy strefy S_G -1. Granicę strefy wyznacza odległość określająca możliwość sytuowania zabudowy mieszkaniowej według ustaleń § 7 ust. 3 pkt 3 ppkt c.

2. Dopuszcza się możliwość:

a) włączenia terenów znajdujących się w zasięgu strefy S_G - 2 do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, pod warunkiem zagospodarowania ich zielenią stanowiącą ogród przydomowy, z możliwością sytuowania w nim lekkich elementów architektury ogrodowej np. pergoli, altanek, tarasów itp., zgodnie z rysunkiem planu tereny oznaczone symbolem MNzp-1 [S_G - 2],

b) przeznaczenia terenów znajdujących się w zasięgu strefy S_G - 2 pod funkcję rekreacyjną, dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem zagospodarowania ich różnego rodzaju zielenią, bez możliwości sytuowania obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, z dopuszczeniem lekkich elementów architektury ogrodowej, zgodnie z rysunkiem planu tereny oznaczone symbolem MNzp [S_G - 2].

3. W przypadkach, o których mowa w ust. 2, na terenach w zasięgu strefy S_G -2 dopuszcza się możliwość sytuowania urządzeń technicznych, dojazdów oraz sieci uzbrojenia podziemnego mających bezpośrednie połączenia z budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi - w odległości większej niż 15m od osi gazociągu EG Ø 300 oraz wolnostojących garaży i niemieszkalnych budynków gospodarczych o

powierzchni nie większej niż 50m² - w odległości większej niż 20m od osi gazociągu EG Ø 400, o ile istnieje możliwość dostępu do nich z drogi publicznej.

4. Dla terenów w zasięgu strefy S_c -2 utrzymuje się rolnicze użytkowanie gruntów, bez prawa zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

§ 11. 1. W szczególnych przypadkach dopuszcza się, w trybie uzyskania indywidualnej opinii PGNiG-Regionalny Oddział Przesyłu w Warszawie, możliwość zmniejszenia ustalonych w planie odległości dla sytuowania zabudowy i infrastruktury technicznej od gazociągów, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi i odrębnymi.

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 ustala się, że wszelkie decyzje administracyjne związane z lokalizowaniem zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagają poprzedzenia opinią Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S.A. - Regionalny Oddział Przesyłu w Warszawie.

3. Plan ustala, że wszelkie decyzje administracyjne związane z lokalizowaniem zabudowy i infrastruktury technicznej w odległości mniejszej niż 65m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia EG Ø 400, będą przez Urząd Gminy przekazywane do wiadomości Polskiemu Górnictwu Naftowemu i Gazownictwu S.A. - Regionalny Oddział Przesyłu w Warszawie.

Zasady i warunki podziału terenu na działki

§ 12. Ustala się następujące zasady i warunki podziału terenu na działki:

- 1) podział terenu na działki powinien uwzględniać możliwość prawidłowego wykorzystania wszystkich działek powstających w wyniku podziału terenu na poszczególne części,
- 2) określenie kształtu i wielkości działek powinno uwzględniać jednocześnie:
 - a) potrzeby użytkownika,
 - b) ustalenia dotyczące minimalnych powierzchni działek i zasad ich zagospodarowania określone w § 7 ust. 3 pkt 1÷3 i 5,
 - c) w miarę potrzeby wymagania wynikające z uwzględnienia ustaleń § 10 ust. 2,
- 3) dla terenów MN₁ posiadających ustalony w planie dojazd wewnętrzny (niepubliczny) -(D_w), podział terenu na działki warunkowany jest zagwarantowaniem prawa dostępu do drogi publicznej poprzez wydzielenie drogi wewnętrznej (Dw) wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności, zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 99).

Zasady obsługi w zakresie komunikacji

§ 13. 1. Wyznacza się tereny komunikacji przeznaczone dla realizacji celów publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem K oraz tereny komunikacji wewnętrznej (niepublicznej), oznaczone na rysunku planu symbolem D_w.

2. Ustala się układ ulic i dojazdów obsługujących obszar objęty planem, według następującej klasyfikacji funkcjonalnej i oznaczeń na rysunku planu:

- 1) 1 K-L - ulica lokalna -ul. Leśna,
- 2) 2 K-L - ulica lokalna,
- 3) DW - dojazd wewnętrzny.

3. Dla realizacji ustalonego planem układu komunikacyjnego przeznacza się pas terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, według zasad:

- 1) 1 K-L (ul. Leśna) - szerokość 12m., szerokość jezdni - min. 5,5m, zalecana 6m; ścieżka rowerowa - szerokość min. 1,5m.
- 2) 2 K-L - w granicach planu do osi 6,5m (szerokość w liniach rozgraniczających 11,5m); szerokość jezdni - min.5,0m, zalecana 5,5m; ścieżka rowerowa - szerokość min. 1,5m.
- 3) D_w - szerokość 8m; wewnętrzna uliczka jednoprzestrzenna o nawierzchni łatwo rozbieralnej, z możliwością kształtowania jako uliczki o "ruchu uspokojonym" - w przypadku współwłasności tego terenu, realizacja uliczki warunkowana jest zgodą wszystkich jego współwłaścicieli.

4. W liniach rozgraniczających ulicy Projektowanej 1 i ulicy Leśnej plan ustala prowadzenie wydzielonej ścieżki rowerowej, stanowiącej element systemu ścieżek rowerowych w gminie.

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Ustala się docelowo wyposażenie terenów zabudowy mieszkaniowej w sieci infrastruktury technicznej: wodociągową, kanalizację sanitarną, gazową, elektroenergetyczną SN, nn i oświetleniową oraz telekomunikacyjną.

2. Zasilanie w wodę obszaru objętego planem możliwe jest w oparciu o rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej, pod warunkiem spełnienia wymogów technicznych dla jej rozbudowy.

3. Ustala się, że realizacja zabudowy warunkowana jest doprowadzeniem wody z sieci wodociągowej uwzględniającej wymagania ochrony przeciwpożarowej.

4. Do czasu zrealizowania na terenie objętym planem sieci kanalizacji rozdzielczej do oczyszczalni "Falenty" dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem usuwania i oczyszczania ścieków stosownie do przepisów szczególnych.

5. Na dostawę mediów należy uzyskać zapewnienie dostawcy i stosownie do tego zawrzeć odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą, a klientami.

6. Ustala się odprowadzanie wód deszczowych z dachów budynków - powierzchniowo na teren własnej działki, poprzez infiltrację do gruntu. Wody deszczowe z terenów ulic należy podczyszczać przed odprowadzeniem do odbiornika.

§ 15. 1. Ustala się zasadę, że w liniach rozgraniczających ulic (KL) i dojazdu (Dw) zabezpiecza się możliwość prowadzenia przewodu wodociągowego rozbiorczego, gazowego, kabli lub napowietrznych linii elektroenergetycznych SN, nn i oświetlenia, kanalizacji telefonicznej oraz przewodu kanalizacji ściekowej, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Realizacja przez inwestora infrastruktury, o której mowa w ust. 1, w liniach rozgraniczających dojazdu wewnętrznego niepublicznego (Dw), w przypadku współwłasności tego terenu warunkowana jest zgodą wszystkich jego współwłaścicieli.

3. W przypadku wystąpienia kolizji usytuowania istniejących elementów infrastruktury technicznej z projektowanymi ulicami lub z docelowym usytuowaniem infrastruktury technicznej, dopuszcza się dokonywanie przebudowy (przełożenia) istniejących sieci rozbiorczych (drugorzędnych) oraz sieci kablowych przy spełnieniu określonych przez dane przedsiębiorstwo eksploatacyjne wymagań technicznych i lokalizacyjnych.

§ 16. 1. Zasilanie w energię elektryczną obszaru objętego planem możliwe jest w oparciu o rozbudowę istniejącej sieci energetycznej, na warunkach uzgodnionych z właściwym Zakładem Energetycznym.

2. W miejscu istniejących linii napowietrznych SN należy projektować stacje transformatorowe słupowe, natomiast stacje wewnętrzne, tylko w przypadku dużych mocy i braku napowietrznych linii SN.

§ 17. 1. Gazyfikacja obszaru objętego planem jest możliwa w oparciu o rozbudowę istniejącej sieci gazowej, o ile spełnione zostaną kryteria ekonomiczne oraz pod warunkiem spełnienia wymogów technicznych jakim powinna odpowiadać sieć gazowa, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi i odrębnymi.

2. Ustala się minimalną odległość przewodu gazowego sieci rozbiorczej od ogrodzeń - 0,5m.

3. W przypadku realizacji ogrodzeń należy umiejscowić szafkę gazową otwieraną na zewnątrz od strony ulicy, w ogrodzeniu usytuowanym w linii rozgraniczającej ulicy.

§ 18. Plan ustala obowiązek stosowania do celów indywidualnego ogrzewania budynków ekologicznych czynników grzewczych, o znikomym oddziaływaniu na środowisko (np. energia elektryczna, olej niskosiarkowy, gaz); dopuszcza się stosowanie drewna do opalania kominków.

§ 19. 1. W zakresie gospodarki odpadami stałymi plan ustala unieszkodliwianie odpadów poza obszarem objętym opracowaniem, według zasady usuwania odpadów do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych.

2. Ustala się wydzielenie na każdej działce miejsca do gromadzenia posegregowanych odpadów.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 20. Zgodnie z art. 10 ust. 3, art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów MN w wysokości 5%, dla terenów

MN₁ w wysokości 10%. W przypadku nieodpłatnego przekazania na rzecz gminy nieruchomości przewidzianej pod drogę 2 KL, stawkę procentową określoną dla terenu MN w wysokości 5% obniża się do 0%.

§ 21. Na terenie objętym niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego traci moc obowiązującą miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn, przyjęty uchwałą nr 23/94 Rady Gminy w Raszynie z dnia 9 listopada 1994r. (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 24, poz. 821 z dnia 5 grudnia 1994r.).

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Raszyn

Dariusz Książek
PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr inż. Dariusz Książek