

**UCHWAŁA Nr XXII/161/04
RADY GMINY RASZYN**

z dnia 5 lutego 2004 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Sękocin Las i
Sękocin Stary.**

(Warszawa, dnia 9 kwietnia 2004 r.)

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (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 (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz uchwała 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, nr 53/XIII/99 Rady Gminy Raszyn z dnia 9 czerwca 1999r. zmieniającej uchwałę 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 obejmującą tereny Nadleśnictwa Chojnów, wsi Sękocin Las, części wsi Sękocin Stary w związku z uchwałą nr 169/XXXII/00 Rady Gminy Raszyn z dnia 28 grudnia 2000r. w sprawie określenia sposobu wykonania uchwały nr 208/XLV/97 Rady Gminy Raszyn z dnia 30 grudnia 1997r. zmienionej uchwałą nr 53/XIII/99 z dnia 9 czerwca 1999r., Rada Gminy Raszyn uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej w treści uchwały planem, dla części wsi Sękocin Stary i Sękocin Las, którego granice wyznaczone są na rysunkach planu.

§ 2. Celem regulacji zawartych w niniejszej uchwale jest:

- 1) umożliwienie rozwoju funkcji mieszkaniowej z zachowaniem uwarunkowań ochrony środowiska,
- 2) ochrona ponadlokalnych i 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 rysunkach planu stanowiących integralną część planu w formie załączników nr 1 i nr 2 do uchwały.

§ 5. 1. Rysunki planu w skali 1:5000 (załącznik nr 1) i 1:2000 (załącznik nr 2) odnoszą ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu.

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

- 1) granica obowiązywania ustaleń planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- 3) funkcje terenów przy użyciu oznaczeń literowych,
- 4) granica obszarów chronionych,
- 5) wymiarowane odległości urządzeń i obiektów,
- 6) granice lokalnych wymagań szczególnych dla zabudowy i zainwestowania,
- 7) oznaczenia miejsc sytuowania obiektów infrastruktury technicznej,
- 8) oznaczenia przebiegu komunikacji i infrastruktury technicznej.

3. Linie rozgraniczające dróg i ulic mogą być korygowane (przesuwane) w projektach technicznych, przy podziałach lub przekształceniach geodezyjnych, bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem zachowania niezmienności w stosunku do ustalonej w planie szerokości w tych liniach oraz zgody zarządcy drogi.

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

§ 6. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) rysunkach planu - należy przez to rozumieć; rysunki sporządzone na mapie w skali 1:5000 - załącznik nr 1 i na mapie w skali 1:2000 - załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Raszyn w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego część wsi Sękocin Stary i Sękocin Las, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 4) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu nieruchomością wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 5) obszarze - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunkach planu granicą obowiązywania ustaleń planu,
- 6) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną literami i cyframi,
- 7) lasach ochronnych - należy przez to rozumieć lasy stanowiące własność Skarbu Państwa uznane za lasy ochronne na podstawie przepisów szczególnych, aktualnie - Decyzja nr 52 Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 6 sierpnia 1999r. oraz Decyzja Ministra Środowiska z dnia 3 października 2002r.,
- 8) Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu - W. O. CH. K. - należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych; aktualnie- rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz. Urz. Woj. Warsz. Nr 43, poz. 149), ze zm. z 2000r., rozporządzenie nr 117 Wojewody Mazowieckiego z dnia 3 sierpnia 2000r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 93, poz. 911 z dnia 18 sierpnia 2000r.), ze zm. z 2001r., rozporządzenie nr 218 Wojewody Mazowieckiego z dnia 6 lipca 2001r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 161, poz. 2363 z dnia 4 sierpnia 2001r.) w sprawie zmiany rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie Województwa Warszawskiego w odniesieniu do opisu granic,
- 9) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć, zapis § 1 pkt 1 załącznika nr 2 do rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r., ze zm. z 2000r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 93, poz. 911 z dnia 18 sierpnia 2000r.) tj. "część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniami lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdżających, pokrytą trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne, powierzchniowe uprawy rolne. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych",
- 10) usługach towarzyszących - należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspakajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi; usługi bytowe tj. fryzjer, szewc, krawiec itp., handel detaliczny, nauka, zdrowie, kultura, sport, oświata, gastronomia, administracja, turystyka, wypoczynek,
- 11) maksymalnej liczbie kondygnacji lub maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć:
 - a) nieprzekraczalną ilość użytkowych nadziemnych kondygnacji budynku,
 - b) maksymalną wysokość obiektu liczoną od poziomu $\pm 0,00$ do najwyższego punktu dachu (kalenicy) lub najwyższego ściany (przy dachach płaskich),
- 12) zaleceniach - należy przez to rozumieć ustalenia planu mające charakter postulatu do rozważenia

przy projektowaniu,

- 13) dojazdach - należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach szczególnych, pełni funkcję drogi wewnętrznej (niepublicznej), ciągu pieszo jezdni dla pozostałych działek do niej przylegających (o minimalnej szerokości 5.0m dla nowych dojazdów).

§ 7. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) warunków zabudowy i zagospodarowania terenów, warunków kształtowania zabudowy i urządzania terenów w tym (gabarytów obiektów, linii zabudowy, wskaźników intensywności zabudowy),
- 3) warunków ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- 4) zasad podziałów na działki,
- 5) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- 6) zasad obsługi w zakresie komunikacji.

§ 8. 1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzji administracyjnej należy określać zgodnie z ustaleniami zawartymi w uchwale oraz z zastosowaniem odpowiednich przepisów odrębnych.

2. Ustalenia dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednio z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru objętego planem.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

1. Przeznaczenie terenów

§ 9. 1. W planie wyodrębnia się następujące rodzaje przeznaczenia terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych - oznaczone na rysunku planu symbolem MNL,
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce leśnej i usług - oznaczony na rysunku planu symbolem MNL/U,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług - oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U,
- 4) ośrodek Instytutu Badawczego Leśnictwa z zabudową mieszkaniową wielorodzinną na terenie leśnym - oznaczony na rysunku planu symbolem IBL/MW/Ls - tereny związane z gospodarką leśną,
- 5) teren usług - oznaczony na rysunku planu symbolem U,
- 6) teren usług oświaty - oznaczony na rysunku planu symbolem UO,
- 7) teren specjalny - oznaczony na rysunku planu symbolem IS,
- 8) teren obsługi podróży - parking - oznaczony na rysunku planu symbolem KP,
- 9) tereny lasu i tereny związane z gospodarką leśną - oznaczone na rysunku planu następującymi symbolami:
 - a) Ls - teren lasu,
 - b) ML - leśniczówka,
 - c) MG - gajówka,
 - d) UTL - miejsce wypoczynku, urządzenia turystyki i sportu zorganizowanego,
 - e) KPL - parkingi leśne,
 - f) 1UTL/KPL - miejsce wypoczynku, urządzenia turystyki i sportu zorganizowanego z parkingiem leśnym,
- 10) obiekty infrastruktury technicznej - oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem; napowietrzne linie elektroenergetyczne najwyższych napięć, napowietrzne linie 15kV, stacje elektroenergetyczne 15/0.4 W, oczyszczalnia ścieków NO,
- 11) tereny komunikacji przeznaczone pod drogi i ulice wraz z urządzeniami pomocniczymi (komunikacja kołowa, rowerowa i piesza) infrastrukturę techniczną - określone dalej jako tereny K z indeksem literowym odpowiadającym klasyfikacji funkcjonalnej:
 - a) KS - droga ekspresowa - Trasa Katowicka z węzłem komunikacyjnym,
 - b) KGp - droga główna ruchu przyspieszonego - Aleja Krakowska,

- c) KG - droga główna,
- d) KZ - drogi zbiorcza,
- e) KL - drogi lokalne,
- f) KD - drogi dojazdowe,
- g) KDw - dojazdy(drogi wewnętrzne, ciągi pieszo jezdne),
- h) ścieżki rowerowe oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem.

2. Na terenach objętych planem dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej takie: jak stacje transformatorowe, podziemne pompownie ścieków, urządzenia gazowe, na podstawie opracowań technicznych i bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby ich oddziaływanie na środowisko nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego lokujący obiekty posiada tytuł prawny.

3. Plan wyznacza tereny przeznaczone na cele publiczne:

- 1) drogi (jezdnie komunikacji kołowej, przestrzenie komunikacji pieszej, ścieżki rowerowe),
- 2) zieleń uliczną o charakterze publicznym,
- 3) tereny pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (stacje elektroenergetyczne 15/0.4 kV, oczyszczalnia ścieków NO,
- 4) teren usług oświaty.

2. Obiekty, obszary chronione

§ 10. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu W. O. CH. K. z wyodrębnioną strefą ochrony urbanistycznej (granice wyznaczone są na rysunku planu), w zasięgu, którego obowiązują odpowiednio ustalenia rozporządzenia Wojewody Warszawskiego w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu, o którym mowa w § 6 pkt 8.

§ 11. Lasy ochronne, które zaznaczono na rysunku planu symbolem graficznym (sztraf kratkowy) objęte ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych, o których mowa w § 6 pkt 7.

§ 12. Tereny stanowiące przedmiot ochrony Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków-konserwatorskie strefy obserwacji archeologicznej, których granice oznaczone są na rysunku planu symbolem graficznym, literami i cyframi A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, w zasięgu, których plan ustala:

- 1) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (do pozwolenia na budowę lub zgłoszenia) -wszelkich planowanych inwestycji (kubaturowych, drogowych, liniowych - nadziemnych i podziemnych oraz roboty ziemne zmieniające istniejące ukształtowanie terenu),
- 2) planowane działania inwestycyjne i wszelkie roboty ziemne mogą być dopuszczone do realizacji-po przeprowadzeniu archeologicznych badań sondażowych lub zapewnieniu stałego nadzoru archeologicznego(przy robotach ziemnych)-z rygorem zmiany nadzoru na badania wykopaliskowe w przypadku ujawnienia w nadzorowanych wykopach-obiektów archeologicznych; szczegółowy zakres prac archeologicznych określa Wojewódzki Konserwator Zabytków dla każdej inwestycji, do pozwolenia na budowę lub zgłoszenia,
- 3) przy planowaniu działań inwestycyjnych należy uwzględniać sezonowy charakter prac archeologicznych, które mogą być prowadzone wyłącznie od maja do września,
- 4) w uzgodnieniach z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków należy powoływać się na symbol strefy konserwatorskiej.

§ 13. Ustala się, że w przypadku zmiany przepisów odrębnych zasięg terenów podlegających ochronie ulega zmianie zgodnie ze zmianą tych przepisów a powyższe zmiany nie powodują konieczności zmiany niniejszego planu.

3. Ustalenia z zakresu ochrony środowiska

§ 14. 1. Zakazuje się przeznaczania na cele nieleśne gruntów leśnych, z wyjątkiem tych, które otrzymały zgody odpowiednich władz, na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne.

2. Utrzymuje się powiązania przyrodnicze o znaczeniu regionalnym poprzez:

- 1) zachowanie gruntów leśnych oznaczonych na rysunku planu symbolem Ls,
- 2) pozostawienie przyulicznych ciągów zieleni dla zachowania ciągłości szlaków migracji fauny i flory,

- 3) wkomponowywanie istniejących zespołów zieleni i pojedynczych drzew w projektowane zagospodarowanie z wyjątkiem planowanych korekt układu komunikacyjnego,
 - 4) zachowanie dotychczasowego podziału powierzchniowego na działkach MNL i MNL/U.
3. Ustala się minimalny % powierzchni biologicznie czynnej liczonej zgodnie z definicją zapisaną w § 6 pkt 9.
4. Ustala się docelowo objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu.
5. W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem opałowym lekkim albo innymi paliwami ekologicznie czystymi.
6. Odwodnienie terenów zabudowy mieszkaniowej odbywać się będzie na własnych działkach do gruntu, a wszelkie konieczne uzbrojenie prowadzone będzie w płytkich wykopach, nie naruszając stosunków wodnych.
7. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów usługowych, których oddziaływanie na środowisko powoduje przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący usługi posiada tytuł prawny. Pod pojęciem oddziaływania na środowisko rozumie się hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji.
8. Zakazuje się samowolnego (bez uzgodnienia z właściwym organem ochrony środowiska) nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie i drogi.

4. Ograniczenia dla zabudowy i zainwestowania

§ 15. Wokół gazociągów średniego i niskiego ciśnienia obowiązuje strefa kontrolowana z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew na warunkach określonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi sieci gazowych.

§ 16. 1. W korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej istniejącej 220 kV (po 34m od osi linii w każdą stronę), plan przyjmuje warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów i terenu określone w przepisach odrębnych.

2. W korytarzach napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV (po 5m od osi linii w każdą stronę), plan przyjmuje warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów i terenu określone w przepisach odrębnych, a w przypadku ich modernizacji plan postuluje zamianę, istniejących napowietrznych linii 15 kV na podziemne.

3. W przypadku likwidacji lub przebudowy linii elektroenergetycznych ograniczenia dla zagospodarowania i użytkowania obiektów i terenu, tracą moc.

§ 17. 1. Odnośnie wymagań związanych z oddziaływaniem akustycznym komunikacji plan ustala następujące zasięgi potencjalnego oddziaływania, mierzone w obie strony od zewnętrznej krawędzi jezdni:

- 1) Trasa Katowicka KS - 120m,
 - 2) Aleja Krakowska KGp i droga główna KG (ul. Słoneczna) - 80m,
 - 3) drogi zbiorcze KZ - 50m,
 - 4) drogi lokalne KL i dojazdowe KD -pomiedzy skrajną krawędzią jezdni a ustaloną w planie linią zabudowy.
2. Na terenach położonych w/w zasięgu oddziaływania ustala się:
- 1) zakaz lokowania funkcji ochrony zdrowia, usług medycznych i obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży,
 - 2) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem zastosowania funkcjonalnych i urbanistycznych zabezpieczeń akustycznych, zapewniających w pomieszczeniach odpowiednie standardy akustyczne,
 - 3) obowiązek informowania w wydawanych decyzjach administracyjnych o możliwości wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku i związanych z tym wymaganiach szczególnych i konieczności wyposażenia nowych budynków mieszkalnych w zabezpieczenia przeciwhałasowe, dostosowane ich indywidualnie do prognozowanego poziomu hałasu, oraz o potrzebie szczegółowego sprawdzenia, czy istniejące budynki mieszkalne wymagają zastosowania

takich zabezpieczeń.

3. Zakazy nie obowiązują, a ograniczenia w/w wymienione mogą być zmienione w tych miejscach, dla których przeprowadzono badania stwierdzające, że prognozowany poziom hałasu komunikacyjnego nie przekroczy norm określonych dla tych obiektów w przepisach odrębnych.

§ 18. W zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego terenów:

- 1) wskazane w planie, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych (MNL) oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego, należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu przepisów odrębnych (aktualnie ustawy Prawo ochrony środowiska Dz.U. Nr 62, poz. 627),
- 2) tereny MN/U i MNL/U należy traktować jako przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową z usługami rzemieślniczymi w rozumieniu przepisów szczególnych (aktualnie rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1998r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz.U. Nr 66, poz. 436 z dnia 1 czerwca 1998r.).

5. Ustalenia ogólne w zakresie przestrzennego kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 19.5.1. Zasady ustalania linii zabudowy

1. Z uwzględnieniem warunków, o których mowa w § 17 oraz maksymalnej ochrony istniejących drzew, dla budynków nowo wznoszonych, rozbudowywanych, nadbudowywanych lub odtwarzanych ustala się następujące nieprzekraczalne odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic:

- 1) 15m dla drogi KS(nie mniej niż 50m od osi drogi),
- 2) 20m dla drogi KGp,
- 3) 10m dla drogi KG,
- 4) 10m dla ul. Wierzbowej i jej przedłużenia,
- 5) 12m od dróg, KZ, KL i KD.

2. Dla budynków położonych w W.O.Ch.K. poza strefą ochrony urbanistycznej ustala się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 25.0m od strony kompleksów leśnych.

3. Plan nie zakazuje wycofania zabudowy w głąb działki.

4. Plan zachowuje zabudowę istniejącą na dzień uchwalenia planu i zlokalizowaną poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, jeżeli nie stanowi samowoli budowlanej.

§ 20.5.2. Ogrodzenia

1. Plan przyjmuje następujące zasady sytuowania ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia nie mogą przekraczać wyznaczonych linii rozgraniczających dróg i ulic,
- 2) dla ogrodzeń na działkach narożnych należy stosować narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 10 x 10m dla dróg i ulic zbiorczych, oraz nie mniejsze niż 5m x 5m dla ulic lokalnych, dojazdowych i dojazdów,
- 3) narożne ścięcia linii ogrodzeń dla Trasy Katowickiej-KS, Al. Krakowskiej-KGp, drogi KG plan wyznacza na rysunku planu,
- 4) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele umożliwiające migracje drobnych przedstawicieli fauny w szczególności płazów i drobnych ssaków,
- 5) ogrodzenia nie mogą być wyższe niż 2.2m od poziomu terenu,
- 6) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, oraz pełnych za wyjątkiem od drogi KGp, KG, 1KZ i 1KL.

2. Plan nakłada obowiązek uzyskania pozwolenia na budowę ogrodzenia w obszarach konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznej.

§ 21.5.3. Reklamy

1. Ustala się zasadę umieszczania reklam i innych znaków informacyjno-plastycznych wzdłuż, linii rozgraniczających dróg KS, KGp, KG, KZ i KL.
2. Dla pozostałych dróg i ulic ustala się zasadę umieszczania reklam i innych znaków informacyjno-plastycznych, o maksymalnej powierzchni 1m², na elewacji frontowej budynków, na ogrodzeniu od strony wejścia na działkę lub na terenie działki, pod warunkiem, że nie będzie to powodować

utrudnień w komunikacji.

§ 22.5.4. Zasady podziału terenów;

1. Plan ustala, że wydzielane nowe działki muszą być dostosowane wielkością i kształtem do sposobu zagospodarowania oraz do potrzeb związanych z funkcjonowaniem projektowanych obiektów i urządzeń, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi, warunkami zagospodarowania dla całego terenu oraz ustaloną funkcją.
2. Plan ustala zachowanie istniejącej parcelacji na terenach MNL, MNL/U i MN/U, przez co należy rozumieć zachowanie linii podziałów biegnących po istniejących granicach geodezyjnych.
3. Plan ustala dla terenu IBL/MW/Ls szczególne warunki podziału, przez co należy rozumieć, że każda nowopowstała działka musi posiadać, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej.
4. Dla terenu U plan ustala, że każda nowotworzona działka pod usługowy budynek musi mieć, co najmniej 1500m² powierzchni i zachowanie, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej.
5. Plan postuluje zachowanie terenów UO, NO, KP, IS, ML, MG, UTL i KPL oraz 1UTL/KPL jako odrębnych działek w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunkach planu.
6. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej i infrastruktury technicznej; za dostęp do drogi publicznej i infrastruktury technicznej uznaje się dostęp poprzez dojazdy, o których mowa w § 6 pkt 13.
7. Plan ustala zakaz takich podziałów gruntów, które wiązałyby się z potrzebą urządzania zjazdów na drogi KS, KGp i KG.

6. Standardy i zasady obsługi infrastrukturą techniczną

§ 23. 1. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
z wodociągu, z ujęcia w "Sękocinie Nowym" lub w "Walendowie" a w okresie przejściowym z ujęć własnych,
- 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
 - a) docelowo ścieki odprowadzane będą systemem kanalizacji rozdzielczej do oczyszczalni w terenie NO lub oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - b) do czasu skanalizowania plan dopuszcza odprowadzenie ścieków do szczelnych szamb systematycznie opróżnianych na podstawie stosownych umów z odbiorcami uzyskanych do pozwolenia na budowę.
 - c) plan nakłada obowiązek uzyskania pozwolenia na wykonanie szamba,
 - d) plan ustala zakaz stosowania przydomowych, biologicznych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem,
- 3) odprowadzenie wód opadowych:
 - a) z terenu działek powierzchniowo do gruntu,
 - b) z utwardzonych powierzchni dróg, po podczyszczeniu, do rowów,
 - c) postuluje stosowanie w drogach i ulicach dojazdowych oraz dojazdach nawierzchni przepuszczalnych dla wód opadowych,
 - d) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji,
- 4) zasilanie w energię elektryczną z istniejącego lub rozbudowywanego układu sieci w uzgodnieniu i na warunkach podanych przez Zakład Energetyczny: należy liczyć się z koniecznością budowy stacji transformatorowej SN/nn, na działce o wymiarach 2x3m położonej w zasięgu dojazdu samochodem ciężarowym, ze strefą wolną od zabudowy w promieniu 3m dla budynków z materiałów niepalnych i 5m dla budynków z materiałów palnych,
- 5) zasilanie w łączy telefoniczne według przyjętych standardów z rozbudowywanej sieci na warunkach określonych przez operatora sieci,
- 6) zasilanie w gaz przewodowy wymaga budowy sieci i przyłączy zgodnie z warunkami określonymi przez operatora sieci,
- 7) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł wykorzystujących gaz ziemny, gaz płynny olej opałowy lekki lub energię elektryczną; zakazuje się stosowanie pieców opalanych paliwem stałym (zakaz nie dotyczy kominków),
- 8) plan ustala usuwanie odpadów stałych i płynnych poza obszar planu:

ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu, system zbierania i wywozu odpadów do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych uzyskanych do pozwolenia na budowę.

2. Plan ustala rezerwy terenu dla realizacji sieci i przyłączy do projektowanych w planie obiektów na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg i ulic.

3. Na terenach przylegających do obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w odległościach wynikających z przepisów szczególnych i Polskich Norm, zakazuje się projektowania i realizacji wszelkich obiektów budowlanych chyba, że inwestor uzgodni ich realizację z operatorem sieci.

4. Realizacja nowej infrastruktury technicznej, a także jej wymiana, przebudowa, przełożenie jest możliwa w uzgodnieniu z operatorem sieci.

7. Ustalenia ogólne w zakresie komunikacji

7.1. Komunikacja kołowa

§ 24. 1. Plan wyznacza na rysunku planu pasy terenu przeznaczone pod komunikację kołową w liniach rozgraniczających dróg i ulic oraz określa hierarchię funkcjonalną układu drogowo - ulicznego: droga ekspresowa KS (Trasa Katowicka -węzeł), droga główna ruchu przyspieszonego KGp (Al. Krakowska), droga główna KG (ul. Słoneczna), drogi zbiorcze KZ, drogi lokalne KL, drogi dojazdowe KD. Plan ustala przebieg tych dróg i ulic.

2. Plan wyznacza przebieg tras komunikacyjnych o znaczeniu tranzytowym - drogi głównej ruchu przyspieszonego KGp i drogi głównej KG.

3. W terenach komunikacji plan ustala lokowanie funkcji komunikacji kołowej i odwodnienia o ile inne przepisy planu nie stanowią inaczej, za zgodą zarządzającego dróg, plan ustala lokowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, lokowanie ścieżek rowerowych i chodników.

4. W liniach rozgraniczających dróg i ulic plan usiada zakaz realizacji obiektów stałych i czasowych, nie związanych z drogą lub ulicą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą lub rowerową, z zielenią izolacyjną.

5. Plan ustala szczególne warunki zagospodarowania dla dróg i ulic położonych w zasięgu konserwatorskich stref obserwacji archeologicznej.

§ 25. Plan ustala następujące zasady zagospodarowania terenu dróg i ulic:

1. Droga ekspresowa KS- węzeł:

- 1) w terenie KS plan ustala lokowanie fragmentu węzła drogowego drogi ekspresowej,
- 2) plan ustala bezkolizyjny przebieg drogi ekspresowej w stosunku do terenów otaczających, przez co należy rozumieć zachowanie bezkolizyjności ruchu i zakaz zjazdów z drogi KS na przyległe tereny.

2. Droga główna ruchu przyspieszonego KGp:

- 1) w terenie KGp plan ustala lokowanie funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia i infrastruktury technicznej za zgodą zarządcy drogi.
- 2) na odcinku drogi KGP ustala się skrzyżowania z drogą KG. Plan dopuszcza zjazdy z ul. Podleśnej 2KZ, zjazdy z ul. Wierzbowej 2KD i zjazd z terenu KP, przy ograniczeniu relacji ruchu, za zgodą zarządcy drogi,
- 3) ustala się zakaz urządzania nowych zjazdów z drogi KGp na przyległe działki oraz docelowo eliminację istniejących.

3. Droga główna KG:

- 1) w terenie KG plan ustala lokowanie funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia i infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych oraz chodników za zgodą zarządcy drogi,
- 2) na odcinku drogi KG zachowuje się skrzyżowania z ulicą 1KZ Graniczną, ul. 1KL Czetwertyńskiej, 2KL Olchową i 4KZ bez nazwy (w rejonie Walendowa), zakazując zjazdów z ulic dojazdowych z wyjątkiem włączeń na prawe skrzyżowania,
- 3) ustala się zakaz urządzania nowych zjazdów z drogi KG na przyległe działki oraz docelowo eliminację istniejących (za wyjątkiem działek nr ew. 189, 191, 193, 195).

4. Drogi zbiorcze KZ:

- 1) drogi zbiorcze plan wyznacza dla powiązań układu komunikacyjnego obsługującego obszar planu z układem zewnętrznym, ustalając ich przebiegi jako obowiązujące,
- 2) w terenie KZ plan ustala lokowanie funkcji: komunikacji kołowej, odwodnienia, infrastruktury

technicznej, ścieżek rowerowych, chodników i zieleni za zgodą zarządcy drogi.

5. Dla obsługi zainwestowania, realizowanego zgodnie z przeznaczeniem terenów na obszarze objętym planem ustala się układ ulic lokalnych KL i dojazdowych KD powiązanych z ulicami zbiorczymi KZ:

- 1) w terenach KL i KD plan ustala lokowanie funkcji: komunikacji kołowej, odwodnienia, infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych, chodników i zieleni za zgodą zarządcy drogi.

7.2. Komunikacja piesza i rowerowa

§ 26. 1. Plan ustala podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący chodniki wydzielone w liniach rozgraniczających dróg i ulic.

2. W przekroju drogowym chodniki należy sytuować za rowem odwadniającym, a w przekroju ulicznym chodniki powinny być odsunięte od jezdni zależnie od lokalnych możliwości terenowych.

§ 27. 1. W zakresie komunikacji rowerowej plan ustala wprowadzenie wydzielonych ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg KG, KZ i KL.

2. Dopuszcza się ruch rowerowy w ciągach pozostałych dróg i ulic z wyjątkiem dróg ekspresowej KS i KGp.

7.3. Komunikacja publiczna - zbiorowa

§ 28. 1. Plan ustala obsługę terenów objętych planem przez komunikację autobusową i istniejące przystanki.

2. Plan postuluje, docelowo, obsługę terenów objętych planem linią kolejki dojazdowej, prowadzonej w pasie terenu wzdłuż granicy pasa drogowego Trasy Katowickiej.

7.4. Zasady lokalizacji miejsc postojowych w obszarze planu

§ 29. 1. Plan ustala lokowanie miejsc postojowych na własnych działkach z zachowaniem przepisów szczególnych oraz ustala wydzielenie miejsc postojowych dla rowerów na ogólnodostępnych parkingach samochodowych (KP, KPL).

2. Plan ustala realizację miejsc postojowych w ilościach wynikających z następujących wskaźników minimalnych:

- 1) obiekty biurowo - administracyjne - 30 miejsc postojowych na 1000m² p. użytkowej,
- 2) obiekt handlowy, sklep, punkt usługowy - 30 miejsc postojowych na 1000m² p. użytkowej, ale nie mniej niż 3 - 4 miejsca na sklep,
- 3) kultura, sport - 20 miejsc postojowych na 1000m² p. użytkowej,
- 4) przychodnia zdrowia - 10 miejsc postojowych na 1000m² p. użytkowej oraz 2 miejsca postojowe na jeden gabinet, 1 miejsce postojowe na jednego lekarza, 1 miejsce postojowe na trzy osoby personelu pomocniczego,
- 5) hotel - 20 miejsc postojowych dla sam. osobowych, miejsce na 1 autokar na 100 łóżek oraz 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
- 6) sezonowe obiekty handlowe - od 5 do 20 miejsc postojowych na jeden obiekt,
- 7) gastronomia - 40 miejsc postojowych na 100 konsumentów,
- 8) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 2 miejsca postojowe na 1 dom,
- 9) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna MW-1.5 miejsca postojowego na mieszkanie.

Rozdział 3

Ustalenia dla poszczególnych terenów

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych MNL

§ 30. Funkcja (przeznaczenie terenu):

- 1) przeznaczenie podstawowe-zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna usytuowana w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym na działkach leśnych,

- 2) przeznaczenie uzupełniające-garaże i budynki gospodarcze, zieleń, podwórze, ogrody przydomowe, urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) przeznaczenie dopuszczalne - towarzyszące usługi, wbudowane nie wymagające wprowadzenia ruchu transportu ponad 3.5t,
- 4) dopuszcza się budowę i zabudowę polegającą na odbudowie, rozbudowie, nadbudowie i robotach budowlanych,
- 5) plan zakazuje:
 - a) adaptowania budynków gospodarczych, garaży lub usługowych na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny,
 - b) lokowania innych niż wymienione w pkt 3 funkcji usługowych, handlu hurtowego placów składowych, lokowania obsługi technicznej, napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw.

§ 31. Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy.

1. Na działce pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w istniejącej parcelacji plan ustala lokowanie jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego (jednego segmentu bliźniaka) z jednym lokalem mieszkalnym; dopuszczając inwestowanie na połączonych działkach.
2. Plan ustala taki sposób inwestowania, aby na każdej działce budowlanej (w istniejącej parcelacji lub połączonej) zainwestowano maksymalnie 15% powierzchni działki jednak nie więcej niż 400m².
3. Plan ustala max wysokość zabudowy; 3 kondygnacje nadziemne nie więcej niż 12m dla budynków mieszkalnych, 1 kondygnacja nadziemna nie więcej niż 4.5m dla garaży i budynków gospodarczych. Plan postuluje dachy spadziste o równych połaciach.
4. Plan dopuszcza lokowanie wbudowanych usług towarzyszących pod warunkiem, że usługi zajmować będą nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku na działce.

§ 32. Inne ustalenia

1. Plan przyjmuje szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenów lub obiektów:
 - 1) położonych w W.O.CH.K.,
 - 2) położonych w konserwatorskiej strefie obserwacji archeologicznej A5, A6, A7,
 - 3) położonych w zasięgu urządzeń gazowych, o których mowa w § 15,
 - 4) położonych w zasięgu napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 16,
 - 5) położonych w zasięgu oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 17.
2. Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w § 14 i od § 18 do § 29.
2. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług na działce leśnej MNL/U

§ 33. Funkcja (przeznaczenie terenu):

- 1) przeznaczenie podstawowe-zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną usytuowana w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym na działkach leśnych,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - garaże i budynki gospodarcze, zieleń, podwórze, ogrody przydomowe, urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) przeznaczenie dopuszczalne - usługi towarzyszące wbudowane lub stanowiące odrębną kubaturę, a także usługi towarzyszące, o których mowa w § 6 pkt 10, bez zabudowy mieszkaniowej,
- 4) dopuszcza się budowę i zabudowę polegającą na; odbudowie, rozbudowie, nadbudowie i robotach budowlanych,
- 5) plan zakazuje:
 - a) adaptowania budynków gospodarczych, garaży lub usługowych na cele mieszkanie jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny,
 - b) lokowania innych niż wymienione w pkt 3 funkcji usługowych, handlu hurtowego placów składowych, lokowania obsługi technicznej, napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw.

§ 34. Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. Na działce pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi, w istniejącej parcelacji, plan ustala lokowanie jednego budynku usługowego i jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego (jednego segmentu bliźniaka) z jednym lokalem mieszkalnym; dopuszczając inwestowanie na połączonych działkach.
2. Plan ustala taki sposób inwestowania, aby na działce budowlanej (w istniejącej parcelacji lub połączonej) przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi zainwestowano

maksymalnie 15% powierzchni działki jednak nie więcej niż 400m².

3. Plan ustala taki sposób inwestowania, aby na działce budowlanej (w istniejącej parcelacji lub połączonej) przeznaczonej pod usługi zainwestowano maksymalnie 15% powierzchni działki jednak nie więcej niż 400m².
4. Plan ustala max wysokość zabudowy; 3 kondygnacje nadziemne nie więcej niż 12m dla budynków mieszkalnych i usługowych, 1 kondygnacja nadziemna nie więcej niż 4.5m dla garaży i budynków gospodarczych. Plan postuluje dachy spadziste o równych połaciach.

§ 35. Inne ustalenia

1. Plan przyjmuje szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenów lub obiektów:

- 1) położonych w W.O.CH.K.,
 - 2) położonych w zasięgu urządzeń gazowych, o których mowa w § 15,
 - 3) położonych w zasięgu napowietrznych linii energetycznych, o których mowa w § 16,
 - 4) położonych w zasięgu oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 17.
2. Plan ustala wykonanie badań geotechnicznych.
3. Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w § 14 i od § 18 do § 29.
3. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MN/U

§ 36. Funkcja (przeznaczenie terenu):

- 1) przeznaczenie podstawowe-zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna usytuowana w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym,
- 2) przeznaczenie uzupełniające-garaże i budynki gospodarcze, zieleń, podwórza, ogrody przydomowe, urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) przeznaczenie dopuszczalne - usługi towarzyszące wbudowane lub stanowiące odrębną kubaturę oraz usługi, o których mowa w § 6 pkt 10, bez zabudowy mieszkaniowej,
- 6) dopuszcza się budowę i zabudowę polegającą na; odbudowie, rozbudowie, nadbudowie i robotach budowlanych,
- 7) plan zakazuje:
 - a) adaptowania budynków gospodarczych, garaży lub usługowych na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny,
 - b) lokowania innych niż wymienione w pkt 1 funkcji usługowych, handlu hurtowego, placów składowych, lokowania obsługi technicznej, napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw.

§ 37. Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. Na działce, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługi, w istniejącej parcelacji, plan ustala zachowanie lub lokowanie jednego budynku usługowego i jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego (jednego segmentu bliźniaka) z jednym lokalem mieszkalnym; dopuszczając inwestowanie na połączonych działkach.
2. Na każdej działce budowlanej(w istniejącej parcelacji lub połączonej) przeznaczonej do zabudowy przed 29 sierpnia 1997r., plan dopuszcza zachowanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej jednak nie mniej niż 50%.
3. Na pozostałych działkach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową z usługami plan ustala zachowanie 70% powierzchni biologicznie czynnej.
4. Na pozostałych działkach przeznaczonych pod usługi plan ustala zachowanie 70% powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce (w istniejącej parcelacji lub połączonej).
5. Plan ustala max wysokość zabudowy; 3 kondygnacje nadziemne nie więcej niż 12m dla budynków mieszkalnych i usługowych, 1 kondygnacja nadziemna nie więcej niż 4.5m dla garaży i budynków gospodarczych. Plan postuluje dachy spadziste o równych połaciach.

§ 38. Inne ustalenia

1. Plan przyjmuje szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenów lub obiektów:

- 1) położonych w W. O. CH. K.,
 - 2) położonych w zasięgu urządzeń gazowych, o których mowa w § 15,
 - 3) położonych w zasięgu oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 17.
2. Plan ustala wykonanie badań geotechnicznych.
3. Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w § 14 i od § 18 do § 29.

4. Tereny ośrodka Instytutu Badawczego Leśnictwa z zabudową mieszkaniową wielorodzinną IBL/MW/LS - teren związany z gospodarką leśną

§ 39. Funkcja (przeznaczenie terenu):

- 1) przeznaczenie podstawowe - obiekty zakładów naukowych, budynki dydaktyczne, administracyjne, biurowe, hotelowe i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną powstałe przed 29 sierpnia 1997r.-teren leśny związany z gospodarką leśną w lasach ochronnych,
- 2) przeznaczenie uzupełniające-garaże i budynki gospodarcze, podwórza, ogrody przydomowe, urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb działki, zieleń osiedlowa, urządzenia sportu, miejsca postojowe,
- 3) dopuszcza się budowę i zabudowę polegającą na; odbudowie, rozbudowie, nadbudowie i robotach budowlanych,
- 4) plan zakazuje:
 - a) zmiany przeznaczenia gruntów ewidencyjnie leśnych na cele nie związane z gospodarką leśną,
 - b) zabudowy terenów leśnych, innej niż określone w ust. 1,2,
 - c) nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

§ 40. Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. Plan ustala taki sposób inwestowania, aby na całym terenie IBL/MW/LS albo na wydzielonych działkach zachowano 70% powierzchni biologicznie czynnej.

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

2. Plan ustala max. wysokość zabudowy; 4 kondygnacje nadziemne nie więcej niż 15m, dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych, 3 kondygnacje nie więcej niż 12m dla budynków Instytutu, 1 kondygnacja nie więcej niż 4.5m dla garaży i budynków gospodarczych. Plan postuluje dachy spadziste o równych połaciach.

§ 41. Inne ustalenia

1. Plan przyjmuje szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenów lub obiektów:

- 1) położonych w W. O. CH. K.,
- 2) stanowiących las ochronny,
- 3) położonych w zasięgu urządzeń gazowych, o których mowa w § 15,
- 4) położonych w zasięgu napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 16,
- 5) położonych w zasięgu oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 17.

2. W przypadku braku innej możliwości ustala się obowiązek zapewnienia na terenie IBL/MW/LS, nie wydzielonego przejazdu lub dojazdu od budynków mieszkalnych i budynków Instytutu do drogi KG, ze zjazdem na drogę KG w miejscu wyznaczonym na rysunku planu (skrzyżowanie z ulicą 2KL stanowiącą przedłużenie ulicy Olchowej).

5. Teren usług U

§ 42. Funkcja (przeznaczenie terenu):

- 1) przeznaczenie podstawowe-usługi towarzyszące, o których mowa w § 6 pkt 10 oraz kultu religijnego,
- 2) przeznaczenie uzupełniające-wbudowane garaże i budynki gospodarcze, zieleń, miejsca postojowe, urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) dopuszcza się budowę i zabudowę polegającą na; odbudowie, rozbudowie, nadbudowie i robotach budowlanych,
- 4) plan zakazuje-lokalizowania funkcji mieszkalnych, handlu hurtowego, placów składowych, lokowania obsługi technicznej, napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw, obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej więcej niż 1000m².

§ 43. Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. Na terenie U plan ustala lokowanie budynków wolno stojących lub bliźniaczych.
2. Plan ustala minimalną wielkość działki na 1500m² dla budynku wolnostojącego albo segmentu bliźniaka.

3. Plan ustala taki sposób inwestowania, aby na każdej indywidualnej działce budowlanej zachowano, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej.
4. Plan ustala max. wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne nie więcej niż 12m, dla budynków usługowych dopuszczając dominantę przestrzenną w narożniku dróg KGp i KG. Plan postuluje dachy spadziste o równych połaciach.

§ 44. Inne ustalenia

1. Plan przyjmuje szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenów lub obiektów:

- 1) położonych w W. O. CH. K.,
- 2) położonych w zasięgu urządzeń gazowych, o których mowa w § 15,
- 3) położonych w zasięgu napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 16,
- 4) położonych w zasięgu oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 17.

2. Plan ustala maksymalną ochronę i utrzymania gruntu ewidencyjnie leśnego Ls.

3. Podział terenu U musi uwzględniać obsługę komunikacyjną działek od strony ulicy Muchomora albo, za zgodą zarządcy drogi, z jezdni serwisowej poprowadzonej w styczności z drogą KGp.

4. Zjazdy z jezdni serwisowej i ul. Muchomora na drogę KGp(Al. Krakowska) odbywać się będą poprzez skrzyżowanie z drogą główną KG.

6. Teren usług oświaty UO

§ 45. Funkcja (przeznaczenie terenu):

- 1) przeznaczenie podstawowe-usługi oświaty i sportu (boisko sportowe) powstałe przed 29 sierpnia 1997r.,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zieleń, dojścia, urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
- 3) zagospodarowanie działki może podlegać: przebudowie i robotach budowlanych.

§ 46. Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

Plan ustala taki sposób inwestowania, aby w terenie UO zachowano, dotychczasową powierzchnię biologicznie czynną.

§ 47. Inne ustalenia

1. Plan przyjmuje szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenów lub obiektów:

- 1) położonych w W. O. CH. K.,
- 2) położonych w zasięgu urządzeń gazowych, o których mowa w § 15,
- 3) położonych w zasięgu napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 16.

2. Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w § 14 i od § 17 do § 29.

7. Teren specjalny IS

§ 48. Funkcja (przeznaczenie terenu):

- 1) przeznaczenie podstawowe- obiekty i urządzenia wielofunkcyjnego ośrodka -teren zamknięty w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 2) przeznaczenie uzupełniające-garaże i budynki gospodarcze, dojścia, dojazdy, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, urządzenia sportu, miejsca postojowe,
- 3) dopuszcza się budowę i zabudowę polegającą na; wymianie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie i robotach budowlanych,
- 4) plan zakazuje: lokowania innych niż wymienione w pkt 1 funkcji związanych z ośrodkiem.

§ 49. Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy.

Na terenie IS plan zachowuje istniejącą zabudowę i zainwestowanie.

§ 50. Inne ustalenia

1. Plan przyjmuje szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenów lub obiektów położonych w W. O. CH. K.,
2. Ustala się obowiązek zapewnienia na terenie IS, nie wydzielonego przejazdu lub dojazdu od

budynków do drogi KD ze zjazdem na drogę KG w miejscu wyznaczonym na rysunku planu.

8. Teren parkingu KP

§ 51. Funkcja (przeznaczenie terenu):

- 1) przeznaczenie podstawowe - parking z miejscem obsługi podróżnych - gastronomia, motel, turystyka,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - wbudowane garaże i budynki gospodarcze, zieleń, urządzenia wypoczynku, urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) dopuszcza się budowę i zabudowę polegającą na; odbudowie, rozbudowie, nadbudowie i robotach budowlanych,

§ 52. Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. Na terenie KP plan ustala lokowanie zespołu zabudowy t j; zespołu usługowego realizowanego jako jedno zadanie inwestycyjne, jedno dzieło architektoniczne lub grupę podobnie zabudowanych działek.
2. Plan dopuszcza na terenie KP przeznaczonym do zabudowy przed 29 sierpnia 1997r., zachowanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej(nie mniej niż 50%).
3. Plan ustala max wysokość zabudowy; 3 kondygnacje (nie więcej niż 12m) dla budynków usługowych, dopuszczając dominantę przestrzenną. Plan postuluje dachy spadziste o równych połaciach.

§ 53. Inne ustalenia

1. Plan przyjmuje szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenów lub obiektów:
 - 1) położonych w W.O.CH.K.,
 - 2) położonych w zasięgu urządzeń gazowych, o których mowa w § 15,
 - 3) położonych w zasięgu napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 16,
 - 4) położonych w zasięgu oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 17.
2. Plan ustala maksymalną ochronę i utrzymanie pojedynczych drzew.
3. Plan adaptuje zjazdy na drogę KGp jedynie z terenu KP.

9. Tereny związane z gospodarką leśną Ls, ML, MG, UTL, KPL, 1UTL/KPL

§ 54. Funkcja (przeznaczenie terenu):

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami Ls, plan ustala przeznaczenie podstawowe - tereny leśne związane z gospodarką leśną i w lasach ochronnych,
- 2) w terenach Ls plan zachowuje linię elektroenergetyczną 220 kV relacji Kozienice Ołtarzew,
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ML, MG plan ustala przeznaczenie podstawowe - grunty z istniejącymi obiektami budowlanymi związanymi z gospodarką leśną w lasach ochronnych,
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami UTL, KPL, plan ustala przeznaczenie podstawowe - grunty związane z istniejącymi obiektami obsługi turystów związanymi z gospodarką leśną w lasach ochronnych,
- 5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1UTL/KPL, plan ustala przeznaczenie podstawowe - grunty związane z istniejącym na działce nr ew. 385 obiektem usług turystyki i wypoczynku -motel z gastronomią,
- 6) zgodnie z planem urządzenia lasu, plan zachowuje:
 - a) teren ML - związany z istniejącą leśniczówką
 - b) teren MG - teren związany z istniejącą gajówką,
 - c) tereny UTL - urządzenia turystyczne - miejsca wypoczynku ruchu zorganizowanego,
 - d) tereny KPL - leśne parkingi przydrożne,
- 7) plan ustala następujące przeznaczenie dopuszczalne dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ML, MG:
 - a) zabudowa gospodarcza, garaże związane z obiektami budowlanym,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb terenów w/w i potrzeb lokalnych,
- 8) plan ustala następujące przeznaczenie dopuszczalne dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami UTL, KPL i 1UTL/KPL:
 - a) urządzenia sportu i sezonowej małej gastronomii, dojścia, dojazdy,

- b) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb terenów w/w i potrzeb lokalnych,
- a) szlaki turystyki pieszej i rowerowej,
- 9) dopuszcza się budowę i zabudowę polegającą na; odbudowie, rozbudowie, nadbudowie i robotach budowlanych,
- 10) plan zakazuje zmiany przeznaczenia gruntów ewidencyjnie leśnych Ls na cele nie związane z gospodarką leśną.

§ 55. Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. Na terenach ML, MG i I UTL/KPL plan zachowuje zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, gospodarczą, usługową i garaże w formie budynków wolno stojących.
2. Plan ustala taki sposób inwestowania, aby na terenach ML, MG i I UTL/KPL zachowane było, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej.
3. Plan ustala max wysokość zabudowy 2 kondygnacje (nie więcej niż 10m). Plan postuluje dachy spadziste o równych połaciach.
4. Na terenach Ls plan przyjmuje, że sposób zagospodarowania terenu regulują przepisy dotyczące gospodarki leśnej.

§ 56. Inne ustalenia Plan przyjmuje szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenów lub obiektów:

- 1) położonych w W. O. CH. K.,
- 2) stanowiących las ochronny,
- 3) położonych w konserwatorskiej strefie obserwacji archeologicznej, A1, A2, A3, A4, A5, A6, o których mowa w § 12,
- 4) położonych w zasięgu urządzeń gazowych, o których mowa w § 15,
- 5) położonych w zasięgu napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 16,
- 6) położonych w zasięgu oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 17.

10. Teren oczyszczalni ścieków NO

§ 57. Funkcje (przeznaczenie) terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe - obiekt infrastruktury technicznej - lokalna oczyszczalnia ścieków NO,
- 2) przeznaczenie uzupełniające- obiekty i urządzenia niezbędne ze względów^ technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej, urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska,
- 3) dopuszcza się budowę i zabudowę polegającą na; odbudowie, rozbudowie, nadbudowie i robotach budowlanych,
- 4) plan zakazuje lokalizowania funkcji innych niż ustalone w pkt 1 i 2.

§ 58. Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

Plan ustala taki sposób inwestowania, aby na działce NO zachowano, co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej.

§ 59. Inne ustalenia

1. Plan ustala szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu NO t.j. taki sposób rozbudowy dla pełnienia funkcji oczyszczalni dla całego obszaru objętego planem, aby w jej oddziaływaniu nie było zabudowy mieszkaniowej i innych obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży:

2. Plan przyjmuje szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenów lub obiektów:

- 1) położonych w W.O.CH.K.,
- 2) stanowiących las ochronny,
- 3) położonych w zasięgu urządzeń gazowych, o których mowa w § 15,
- 4) położonych w zasięgu napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 16,
- 5) położonych w zasięgu oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 17.

11. Tereny komunikacji KS, KGp, KG, KZ, KL KD i KDw

§ 60. Ustalenia szczegółowe dla terenów dróg i ulic

Lp.	Symbol	Nazwa obiektu	Funkcja	Szerokość w liniach rozgr. (w metrach)	Zalecana szer. Jezdni (w metrach)
1	KS	droga nr 8 - część węzła Trasy Katowickiej	Ekspresowa	po stronie gminy Nadarzyn	---
2	KGp	Droga nr 7 Al. Krakowska	Główna ruchu przyśpieszę nego	zmienna 36m-40 m-42m-43m-46m	2x3
3	KG	Droga 721 - ul. Słoneczna	główna	zmienna 21m-25m-30m-36m	2x2
2	1KZ	ul. Graniczna	zbiorcza	zmienna	6,0 - 7,0
3	2KZ	ul. Podleśna (granica ze wsią Łazy) dz. nr ew. 387/1	zbiorcza	zmienna do 12,0m (w gminie Raszyn 10.0m)	6,0-7,0
	3KZ	Ul. Łączności dz. nr ew. 379	zbiorcza	12m	-
4	4KZ	przy stawach w Walendowie	zbiorcza	zmienna 20m(4-6m w gminie	6,0-7,0
5	1KL	Czterwertyńskiej	lokalna	40m	5,0-6,0
	2KL	Ul. Olchowa	lokalna	12m	5.0
6	1KD	Dz. nr ew., 364, ul. Podleśna	dojazdowe	niesymetryczna 11.5 (8,5 w obszarze planu)	5,0
7	2KD	Ul. Wierzbowa i jej przedłużenie	dojazdowa	10,0-12,0 (niesymetryczna 6m w obszarze planu)	5,0
8	3KD	ul. Muchomora	dojazdowa	12m	5,0
9	4KD	dz. nr ew. 365	dojazdowa	8m	5,0
10	5KD	dz. nr ew. 367	dojazdowa	8m	5,0
11	6KD	dz. nr ew. 368 ul. Maślaka	dojazdowa	8m	
12	7KD	dz. nr ew. 369 ul. Rydza	dojazdowa	8m	
13	8KD	dz. nr ew. 375	dojazdowa	12m	
14	9KD	dz. nr ew. 374	dojazdowa	8m	
15	10KD	dz. nr ew.372	dojazdowa	8m	

16	11KD	dz. nr ew.373	dojazdowa	8m	
17	12KD	dz. nrew.381 ul. Mahoniowa	dojazdowa	15m	5,0
18	13KD	dz. nr ew. 382 przedłużenie ul. Mahoniowej	dojazdowa	15m	5,0
19	14KD	dz. nr ew.377	dojazdowa	8m	5,0
20	15KD	dz. nr ew. 380-	dojazdowa	12m	
21	16KD	dz. nr ew. 388	dojazdowa	8m	
22	17KD	dz. nr ew. 376	dojazdowa	12m	
23	18KD	dz. nr ew. 378	dojazdowa	8m	
24	19KD	dz. nr ew. 358/2	dojazdowa	niesymetryczna (5 w obszarze planu- 7m po stronie gminy Nadarzyn)	
25	IKDw	dz. nr ew. 393	droga wewnętrzna -ciąg pieszo jezdny	4.0m	

Rozdział 4

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 61. 1. Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości dla terenów: MNL, MNL/U, MN/U, U, IBL/MW/Ls, KP oraz 1UTL/KPL.

2. Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w ust. 1 w wysokości 0%. dla terenów związanych z gospodarką leśną, terenu UO, terenu NO, terenu IS oraz terenów K.

Rozdział 5

Przepisy przejściowe i końcowe

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

§ 63. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

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

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI SĘKOCIN LAS I SĘKOCIN STARY

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 2

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI SĘKOCIN LAS I
SĘKOCIN STARY**

grafika