

RADA GMINY

RASZYN

05-090 RASZYN, ul. Szkolna 2 A
pow. pruszkowski, woj. mazowieckie
tel. (022) 701 78 80, 701 78 82

UCHWAŁA Nr XXIII/430/08 Rady Gminy Raszyn z dnia 31 lipca 2008r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn – Obszar I obejmującego część wsi: Sękocin Stary i Sękocin Nowy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.¹⁾), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. nr 80, poz. 717 z późn. zm.²⁾) oraz uchwałami Rady Gminy Raszyn: Uchwałą Nr 108/XXIII/00 Rady Gminy Raszyn z dnia 30 marca 2000r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn, Uchwałą Nr XII/172/07 Rady Gminy Raszyn z dnia 20 września 2007r. w sprawie sposobu wykonania uchwały Rady Gminy Raszyn Nr 108/XXIII/00 z dnia 30 marca 2000r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn obejmującej część terenów położonych we wsi Sękocin Stary, Sękocin Nowy, Janki, Falenty oraz wsi Wypędy i Puchały Rada Gminy Raszyn uchwala, co następuje:

DZIAŁ I

Zakres obowiązywania planu

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Sękocin Stary i Sękocin Nowy, zwany dalej w treści uchwały planem obejmującym obszar wyznaczony następującymi granicami:

- 1) od zachodu granica z gminą Nadarzyn;
- 2) od północy granica administracyjna wsi Sękocin Stary i Sękocin Nowy;
- 3) od wschodu oś drogi krajowej Al. Krakowskiej;
- 4) od południa oś ul. Sękocińskiej.

§ 2.

Celem regulacji zawartych w planie jest:

- 1) ochrona ponadlokalnych i lokalnych interesów publicznych dotyczących komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 2) rozwój zabudowy mieszkaniowej i działalności gospodarczej o wielofunkcyjnym przeznaczeniu przy jednoczesnej minimalizacji konfliktów wynikających z różnego przeznaczenia i różnych zasad zagospodarowania.

§ 3.

Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 4.

Granice planu są wyznaczone na rysunku planu w skali 1: 2000 stanowiącym integralną część planu w formie załącznika Nr 1 do uchwały.

¹⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007 r. Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218

²⁾ zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1192, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635 oraz z 2007 r. Nr 127 poz. 880

§ 5.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń graficznych zastosowanych w legendzie.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obowiązywania ustaleń planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) funkcje terenów oznaczone literami lub literami i cyframi;
 - 5) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
 - 6) oznaczenia terenów chronionych (tereny zmeliorowane).
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny lub postulatyczny.
4. Oznacza się na rysunku planu orientacyjne linie podziału wewnętrznego, tj. granice działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych, dopuszczając inny podział nieruchomości z zachowaniem odpowiednich ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.

§ 6.

1. Ilekroć w niniejszej 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) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
 - 3) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Raszyn w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Sękocin Stary i Sękocin Nowy, 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 terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
 - 5) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku 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 – numerem wyróżniającym go spośród innych terenów lub tylko literami;
 - 7) **liniach rozgraniczających tereny** o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć, zaznaczone na rysunku planu linie dzielące obszar planu na tereny o różnych funkcjach;
 - 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną lub ustaloną dla terenu minimalną granicę sytuowania budynków i innych obiektów kubaturowych w stosunku do linii rozgraniczających dróg lub granic działki;
 - 9) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć określony dla danego terenu podstawowy sposób jego użytkowania, określający m. in. ustalone planem podstawowe przeznaczenie tego terenu;
 - 10) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie ustalone dla terenu oznaczonego symbolem, którego udział w zagospodarowaniu działki budowlanej w granicach tego terenu wynosi minimum 60% udziału powierzchni użytkowej lub powierzchni zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na

działce budowlanej; w przypadku wskazania więcej niż jednego przeznaczenia podstawowego można realizować przeznaczenia w dowolnych proporcjach lub jedno z wymienionych;

- 11) **przeznaczeniu uzupełniającym lub dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie wskazane dla terenu oznaczonego symbolem, którego udział w zagospodarowaniu działki budowlanej w granicach tego terenu wynosi maksimum 40% udziału powierzchni użytkowej lub powierzchni zabudowy budynków znajdujących się na tej działce, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 12) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej nie zabudowaną i nie utwardzoną, nie stanowiącą nieprzepuszczalnych nawierzchni dojazdów i dojazdów pieszych, pokrytą lub możliwą do zagospodarowania trwałą roślinnością, na gruncie rodzimym, powierzchnię użytkowaną rolniczo, trawiaste nawierzchnie urządzeń sportowych, powierzchnie wodne, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów urządzonej jako stałe trawniki i kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;
- 13) **uciążliwości** - należy przez to rozumieć zjawiska o negatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców, stan środowiska przyrodniczego, w tym m.in.: zanieczyszczenia powietrza, wód i gleby, hałas, wibracje, promieniowanie niejonizujące i inne;
- 14) **nieuciążliwych usługach lub produkcji** - należy przez to rozumieć usługi lub produkcje, których strefa uciążliwości mieści się w granicach działki, do której prowadzący usługi lub produkcję posiada tytuł prawny, które spełniają wymagania sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia terenu, nie wykazują uciążliwości dla środowiska, nie są przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich oraz przedsięwzięć, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na stan środowiska;
- 15) **usługach towarzyszących podstawowemu przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, drobne usługi rzemieślnicze (w szczególności usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze) oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku itp.;
- 16) **maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnej liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć najwyższy nieprzekraczalny wymiar wysokości obiektu na danym terenie, mierzony od poziomu terenu w sposób określony w przepisach odrębnych lub nieprzekraczalną ilość użytkowych nadziemnych kondygnacji budynku;
- 17) **zespole zabudowy** - należy przez to rozumieć część osiedla mieszkaniowego, zespołu usługowego, obiektu usługowo - produkcyjnego firmy; realizowaną jako jedno zadanie inwestycyjne, jedno dzieło architektoniczne lub grupę podobnie zabudowanych działek;
- 18) **niepublicznych drogach wewnętrznych** - należy przez to rozumieć działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi dla pozostałych działek do niej przylegających i przeznaczoną na pas drogowy komunikacji kołowej, pieszej lub rowerowej, miejsca postoju pojazdów, urządzenia infrastruktury technicznej w tym nie związanej z funkcją komunikacyjną i zieleni;

- 19) **sięgaczu** - należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o maksymalnej długości 60m i o minimalnej szerokości 5m (w terenach zabudowy mieszkaniowej) lub 8m (w pozostałych terenach) przez którą odbywa się dostęp do drogi z jednej działki;
 - 20) **powierzchni użytkowej** liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc postojowych - należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem budynku lub jego części;
 - 21) **korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej** - należy przez to rozumieć teren znajdujący się w zasięgu oddziaływania tej linii;
 - 22) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne, z wyłączeniem przyłączy do budynków;
 - 23) **opinii geotechnicznej** - należy przez to rozumieć krótki opis warunków gruntowo-wodnych sporządzony na podstawie oględzin w terenie z określeniem głębokości zwierciadła wody;
 - 24) **dominancie urbanistycznej** - należy przez to rozumieć obiekt budowlany zlokalizowany na budynku i dominujący w przestrzeni, ułatwiający orientację w terenie, taki jak wieża lub iglica.
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych przepisów odrębnych.

§ 7.

Ustala się :

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym przeznaczonych do realizacji celów publicznych;
- 2) linie rozgraniczające drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi;
- 3) granice i zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie;
- 4) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym: linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy, tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzenia oraz użytkowania terenów;
- 5) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;
- 6) warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury.

§ 8.

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzji administracyjnej (pozwolenie na budowę, podział terenu) oraz w postanowieniach i informacjach 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.

DZIAŁ II
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem
Rozdział 1
Przeznaczenie terenów

§ 9.

1. W obszarze planu wyodrębnia się następujące rodzaje przeznaczenia terenu:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usług - oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
 - 2) tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej - oznaczone na rysunku planu symbolem UP;
 - 3) tereny zabudowy usługowo produkcyjnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem UP/MN;
 - 4) teren usług oświaty - oznaczony na rysunku planu symbolem UO;
 - 5) teren usług handlu - oznaczony na rysunku planu symbolem UH;
 - 6) teren stacji redukcyjnej gazu - oznaczony na rysunku planu symbolami EG;
 - 7) tereny komunikacji przeznaczone pod drogi wraz z urządzeniami pomocniczymi i odwodnieniem, (komunikacja kołowa, rowerowa i piesza) i lokalizację infrastruktury technicznej - określone dalej jako tereny K z indeksem literowym odpowiadającym klasyfikacji funkcjonalnej:
 - a) KS droga ekspresowa z „węzłem drogowym Janki Małe” – KSw,
 - b) KG droga główna,
 - c) KZ droga zbiorcza,
 - d) KL drogi lokalne,
 - e) KD drogi dojazdowe.
2. Na terenach objętych planem, dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej takie: jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków lub 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. Wyznacza się tereny przeznaczone na cele publiczne:
 - 1) tereny dróg (jezdnie komunikacji kołowej, przestrzenie komunikacji pieszej, ścieżki rowerowe, parkingi);
 - 2) teren usług oświaty.

Rozdział 2

Obszary podlegające ochronie

§ 10.

Oznacza się na rysunku planu specjalnym symbolem tereny zmeliorowane, dla których ustala się:

- 1) ustala się przebudowę (modernizację) lub likwidację drenażu rolniczego w sposób zgodny z przepisami odrębnymi oraz przy zachowaniu wymogu lokalizowania

- zabudowy i zagospodarowania terenu poszczególnych działek w sposób zapewniający dostęp do tych urządzeń w celu ich konserwacji;
- 2) projektowanie i przebudowa układu melioracyjnego wymaga uzyskania niezbędnych opinii i zgód właściwego zarządu melioracji i urządzeń wodnych.

Rozdział 3

Ustalenia z zakresu ochrony środowiska i przyrody

§ 11.

1. Ustala się sukcesywną realizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej dla realizowanej zabudowy i zagospodarowania terenów, przy zachowaniu zasady powiązań tych sieci z systemem ogólnie gminnym zapewniającym kompleksowość zastosowanych rozwiązań technicznych.
2. Ustala się docelowe objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu oraz odwodnienie do kanalizacji deszczowej (po uprzednim podczyszczeniu) pokrytych nieprzepuszczalnymi nawierzchniami terenów UP, UP/MN i terenów komunikacji.
3. Odwodnienie terenów zabudowy MN/U odbywać się będzie na własnych działkach poprzez infiltrację do gruntu lub rowu z dopuszczeniem odprowadzenia do kanalizacji deszczowej.
4. Nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych poprzez preferencyjne wprowadzanie, dla obiektów istniejących i nowych, takich paliw jak: gazu, oleju opałowego, energii elektrycznej lub innych źródeł energii i urządzeń, o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, spełniających aktualnie obowiązujące normy, dopuszczając stosowanie ogrzewania kominkowego, jedynie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów.
5. Przyjmuje się gospodarkę odpadami, utrzymanie porządku i czystości na działkach budowlanych zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska; ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniego miejsca dla pojemników na odpady stałe w granicach działki budowlanej; obowiązuje odbiór odpadów w systemie zorganizowanym zgodnie z przepisami o utrzymaniu czystości i porządku w gminie; wprowadza się nakaz selektywnej zbiórki odpadów.
6. Ustala się nakaz ochrony istniejących zadrzewień poprzez ich zachowanie w obrębie powierzchni biologicznie czynnej na poszczególnych działkach (jako terenów zieleni ogrodów), w obrębie zieleni izolacyjnej wzdłuż dróg, zieleni izolacyjnej wokół działek na terenach UP oraz UP/MN.
7. Ustala się zakaz lokalizacji takich obiektów usługowych i produkcyjnych, których oddziaływanie na środowisko powoduje przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący usługi lub produkcję posiada tytuł prawny. Pod pojęciem szkodliwego oddziaływania na środowisko rozumie się hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji.

8. Ustala się w projektowanej i zachowanej działalności usługowej lub produkcyjnej stosowanie takich rozwiązań technicznych, technologicznych lub organizacyjnych, które wyeliminują lub zminimalizują szkodliwe oddziaływanie na środowisko.
9. Dla poszczególnych terenów ustala się minimalny % powierzchni biologicznie czynnej. Powierzchnie te winny być liczone zgodnie z definicją zapisaną w § 6 ust. 1 pkt 12.

§ 12.

1. Pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, przyjmuje się, w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. Nr 62 z 2004r. poz. 627 z późn. zm.), następujące kategorie terenów nakazując zachowanie standardów środowiskowych zawartych ww. ustawie, tj. :
 - 1) wskazane w planie tereny MN/U - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usług, należy traktować jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe;
 - 2) wskazany w planie teren UO - usług oświaty, należy traktować jak teren przeznaczony pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży.
2. W terenie UP/MN, dla zabudowy mieszkaniowej lub budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, ochrona przed hałasem polega na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.

Rozdział 4

Ograniczenia dla zabudowy i zainwestowania

§ 13.

1. Oznacza się na rysunku planu orientacyjnie strefę techniczną (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu), istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia i stacji redukcyjno - pomiarowej I^o „Sękocin” (na rysunku planu oznaczono szerokość strefy dla obiektów użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego i zwymiarowano odległości dla innych funkcji). W strefie obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu. Dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN Ø 400mm PN 6.3 MPa należy zachować następujące minimalne odległości podstawowe od zewnętrznej krawędzi gazociągu do następujących obiektów budowlanych:
 - 1) 32,5 m dla obiektów użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego;
 - 2) 25m dla zwartej zabudowy mieszkaniowej;
 - 3) 25m dla zakładów przemysłowych (od granicy terenu);
 - 4) 17,5m dla pojedynczych budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej;
 - 5) 15 m dla budynków wolno stojących niemieszkalnych typu stodoły, szopy, garaże;
 - 6) 15m dla parkingów dla samochodów.
2. Teren w miejscu przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia powinien być dostępny dla służb eksploatacyjnych w sytuacjach remontowo-awaryjnych w sposób ciągły, z zapewnieniem możliwości dojazdu i wykonywania prac ciężkim sprzętem; w razie konieczności ogrodzenia terenu, ogrodzenie w miejscu skrzyżowania z gazociągami powinno być wykonane jako rozbieralne w odległości, co najmniej 3m z każdej strony licząc od gazociągu, drzewa i krzewy mogą być sadzone w odległości minimum 5m od zewnętrznej ścianki gazociągu.
3. W przypadku przebudowy lub przełożenia gazociągu wysokiego ciśnienia, należy wzdłuż niego wyznaczyć strefę kontrolowaną, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

4. Dla istniejących gazociągów średniego ciśnienia, przy ustalaniu lokalizacji obiektów i dróg, należy zachować odległości podstawowe zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
5. Dla planowanych gazociągów należy ustalić strefy kontrolowane, w których nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz podejmować żadnej działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu; szerokość stref kontrolowanych, których linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu, powinna być zgodna z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 14.

1. W sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV (w orientacyjnie oznaczonym korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej w odległości po 19 m od osi linii w każdą stronę) ustala się zakaz zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży, a lokowanie budynków gospodarczych, garaży, parkingów oraz roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego operatora sieci.
Dopuszcza się przesunięcie linii lub zamianę na podziemną w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych oraz lokowanie miejsc postojowych.
2. Zabudowę w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV (w orientacyjnie oznaczonym korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej) należy sytuować w odległości po 5 m od osi linii w każdą stronę, a wszelkie inwestycje dokonywane w tym pasie, roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego. Ustala się zamianę na podziemne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych lub przeniesienie linii elektroenergetycznej 15kV i usytuowanie w linii rozgraniczającej drogi.
3. W przypadku likwidacji lub przebudowy linii energetycznych ograniczenia dla zagospodarowania i użytkowania obiektów i terenu, tracą moc.

§ 15.

1. Odnośnie wymagań związanych z oddziaływaniem akustycznym komunikacji kołowej, dla poszczególnych dróg, określa się liczone od skrajnej krawędzi jezdni, orientacyjne granice stref oddziaływania komunikacji kołowej, liczone od skrajnej krawędzi jezdni drogi:
 - 1) dla Trasy Salomea-Wolica KS – 120 m;
 - 2) dla Al. Krakowskiej KG - 80m;
 - 3) dla drogi zbiorczej KZ – 50 m;
 - 4) dla dróg lokalnych KL, dojazdowych KD i niepublicznych dróg wewnętrznych - pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy.
2. Na terenach położonych w zasięgu stref o których mowa w ust. 1 (potencjalnego przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku), ustala się:
 - 1) zakaz lokowania szpitali, domów opieki społecznej lub budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - 2) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i wznoszenie nowej zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem zastosowania funkcjonalnych i urbanistycznych

- zabezpieczeń akustycznych zapewniających odpowiednie standardy akustyczne w budynkach;
- 3) obowiązek informowania, do pozwolenia na budowę, o możliwości wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku i związanych z tym wymaganiach, o konieczności wyposażenia nowych budynków mieszkalnych w zabezpieczenia przeciwhałasowe dostosowane indywidualnie do prognozowanego poziomu hałasu, oraz o potrzebie szczegółowego sprawdzenia, czy istniejące budynki mieszkalne wymagają zastosowania takich zabezpieczeń;
 - 4) ustala się zarezerwowania miejsca na ekrany akustyczne, nasypy lub inne techniczne zabezpieczenia akustyczne i obowiązek ich realizacji w strefach bezpośredniego oddziaływania na zabudowę mieszkaniową.
3. Zakazy nie obowiązują, a ograniczenia ww. 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.

§ 16.

2. Warunki gruntowe i ochrona powierzchni ziemi: zakazuje się samowolnego podwyższania lub obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
3. W rejonach niekorzystnych warunków posadowienia (warunki gruntowo-wodne w obszarach zagłębień bezodpływowych) przed przystąpieniem do działań projektowych należy sporządzić opinię geotechniczną.

Rozdział 5

Ustalenia ogólne w zakresie przestrzennego kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu Zasady kształtowania zabudowy

§ 17.

1. Ustala się następujące zasady kształtowania nowej zabudowy:
 - 1) wygląd, standard techniczny i funkcjonalny zabudowy kubaturowej należy podporządkować warunkom określonych dla poszczególnych terenów;
 - 2) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakazuje się stosowania na elewacjach sidingu i glazury oraz jaskrawej i nasyconej kolorystyki;
 - 3) dla zabudowy mieszkaniowej, garaży i towarzyszących budynków gospodarczych ustala się stosowanie dachów skośnych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie 15-45°;
 - 4) ustala się nakaz zharmonizowanych rozwiązań architektonicznych w zakresie wysokości budynków, form architektonicznych, kolorystyki pokryć i elewacji oraz małej architektury dla zespołów zabudowy stanowiących jedną inwestycję.

Zasady ustalania linii zabudowy

§ 18.

1. Z uwzględnieniem warunków, o których mowa w § 15 dla budynków nowo wznoszonych lub odtwarzanych ustala się następujące nieprzekraczalne odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg:
 - 1) 10m od drogi – KS z odcinkowym zmniejszeniem zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) 10m od drogi – KG;
 - 3) 10m od dróg - KZ i KL z odcinkowym zmniejszeniem zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) 10m od dróg - KD z odcinkowym zmniejszeniem zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) 6m od granicy działki pełniącej funkcję niepublicznej drogi wewnętrznej.
2. Dopuszcza się sytuowanie w linii rozgraniczającej dróg dojazdowych lub niepublicznych dróg wewnętrznych obiekty małej architektury, pomieszczenia na pojemniki na odpady lub portiernie do 10 m² powierzchni zabudowy.
3. Dopuszcza się pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy przedsionki, zadaszenia lub wiatrołapy, obiekty małej architektury, obiekty i sieci infrastruktury technicznej, trwałe elementy konstrukcyjne budynków (schody na gruncie, taras na gruncie, klatka schodowa, loggia, balkon, taras na kolumnach, wykusz o maksymalnym wysięgu do 1m poza lico budynku).
4. Nie zakazuje się wycofania zabudowy w głąb działek.
5. Zachowuje się zabudowę istniejącą na dzień uchwalenia planu i zlokalizowaną poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, jeżeli nie stanowi ona samowoli budowlanej, z prawem rozbudowy, nadbudowy bez powiększania powierzchni zabudowy.
6. Linie zabudowy nowych budynków z usługami lub produkcją wzdłuż wspólnej granicy działki z projektowaną i istniejącą zabudową mieszkaniową, ustala się na 1,5 wysokości budynków usług lub z produkcją (dotyczy ściany najbliższej tej granicy).

Zasady sytuowania ogrodzeń

§ 19.

1. Ustala się następujące zasady sytuowania ogrodzeń:
 - 1) ogrodzenia nie mogą przekraczać (w kierunku jezdni drogi) wyznaczonych lub ustalonych linii rozgraniczających dróg;
 - 2) dopuszcza się wjazdy na działki budowlane położone przy drogach dojazdowych lub niepublicznych wewnętrznych w formie poszerzonych wjazdów bramowych wycofanych w głąb działek o min. 2m w stosunku do linii rozgraniczającej drogi ustalonej w planie;
 - 3) dla ogrodzeń na działkach narożnych należy stosować narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi zbiorczej, oraz nie mniejsze niż 5m wzdłuż dróg lokalnych, dojazdowych i niepublicznych dróg wewnętrznych;
 - 4) narożne ścięcia ogrodzeń dla dróg KS i KG wyznacza się na rysunku planu;
 - 5) ogrodzenia nie mogą być wyższe niż 2,2m od poziomu terenu;
 - 6) bramy i furtyki nie mogą otwierać się na zewnątrz działki budowlanej;
 - 7) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, oraz ogrodzeń pełnych z wyjątkiem ogrodzeń od strony dróg KS, KG i KZ;
 - 8) zakazuje się stosowania ogrodzeń zasłaniających pola widoczności na skrzyżowaniach wyznaczone na podstawie obowiązujących przepisów.

2. Dla rowów melioracyjnych lub przydrożnych sytuowanie ogrodzeń zgodnie z przepisami odrębnymi ustawy Prawo wodne.

Zasady lokowania reklam

§ 20.

1. Ustala się zasadę umieszczania reklam i innych znaków informacyjno-plastycznych wzdłuż linii rozgraniczających dróg KS, KG i KZ po uzgodnieniu z zarządcą drogi.
2. Dopuszcza się umieszczanie tablic i obiektów reklamowych w obrębie działki budowlanej w postaci:
 - 1) słupów ogłoszeniowych o wysokości do 2,5m, a na działkach powyżej 4ha słupów ogłoszeniowych do 25m wysokości;
 - 2) tablic i neonów na budynkach, kasetonów informacyjnych w powiązaniu z małą architekturą i kubaturą budynków;
 - 3) na ogrodzeniach lub na dachu budynku masztów informacyjnych o wysokości i formie zharmonizowanej z architekturą budynku;
 - 4) na tymczasowych ogrodzeniach placów budowy, na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy.
3. Zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno – plastycznych na drzewach, na obiektach i urządzeniach (fontanny, rzeźby, etc.), w tym gminnej infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach itp.).
4. Ustala się, że reklamy i znaki informacyjno – plastyczne na małych obiektach kubaturowych i użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni publicznych (np. wiaty przystanków) nie mogą utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania, zaś każdy nośnik reklamowy nie może powodować utrudnienia w komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej oraz ograniczać widoczność na drogach.
5. Ustalenia ust. 1 do ust. 4 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

Rozdział 6

Zasady i warunki podziału na działki budowlane

§ 21.

1. Obowiązują następujące minimalne powierzchnie dla nowo wydzielanych działek budowlanych z dopuszczalnym obniżeniem tej powierzchni o 5 %, a o 10% dla działek z których wydziela się drogi:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenach MN/U - 1000m² na jeden budynek wolno stojący lub 500m² na jeden budynek w zabudowie bliźniaczej z jednym lokalem, przy zachowaniu wzdłuż linii rozgraniczających dróg minimalnej szerokości działki, odpowiednio - 20m i 12m;
 - 2) dla zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącą funkcją usług lub zabudowy usługowej MN/U – 2000m²;
 - 3) dla zabudowy usługowo produkcyjnej UP i usługowo produkcyjnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej UP/MN - 3000m².
2. Ustala się możliwość podziału terenów na działki budowlane pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz odpowiednio ustaleń planu.

3. Ustala się, że wydzielane nowe działki budowlane muszą być dostosowane wielkością i kształtem do sposobu zagospodarowania oraz do potrzeb związanych z funkcjonowaniem projektowanych obiektów i urządzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi z warunkami zagospodarowania dla całego terenu oraz ustaloną funkcją, a na każdej wydzielanej działce budowlanej muszą być zachowane powierzchnie biologicznie czynne podane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
4. W przypadku działek budowlanych, istniejących na dzień uchwalenia planu ustala się zasadę dostosowania wielkości i kształtu działek do potrzeb związanych z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń oraz przepisów odrębnych.
5. Rysunek planu zawiera propozycje podziału na działki niepublicznych dróg wewnętrznych, które nie stanowią ustaleń planu.
6. Dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone w ust. 1 dla potrzeb lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
7. Zachowuje się z prawem zabudowy działki budowlane wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych lub działki, które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie, o ile realizacja zabudowy na tych działkach zgodna będzie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.
8. Dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem zasad zagospodarowania i warunków zabudowy), liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej.

§ 22.

1. Wyznacza się na rysunku planu linie rozgraniczające terenów przeznaczonych dla realizacji celów publicznych.
2. 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 niepubliczne drogi wewnętrzne, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 18, albo sięgaczem o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 19.
3. Ustala się zakaz takich podziałów gruntów, które wiązałyby się z potrzebą urządzania zjazdów i włączeń na drogi KS i KG (nie dotyczy zjazdów na jezdnie serwisowe).
4. Przy każdym podziale terenu przylegającego do istniejących dróg publicznych KG, KL i KD należy każdorazowo wydzielać działki pod poszerzenie tych dróg, a linie tego wydzielenia muszą się pokrywać z liniami rozgraniczającymi tych dróg.
5. Wydzielanie nowych działek budowlanych nie przylegających do publicznych dróg dojazdowych KD jest możliwe po uprzednim wydzieleniu niezbędnych dróg dojazdowych KD lub niepublicznych dróg wewnętrznych.
6. Podział terenów związany z wydzieleniem działek przeznaczonych pod niepubliczne drogi wewnętrzne może nastąpić z zachowaniem następujących warunków:

- 1) oś projektowanych niepublicznych dróg wewnętrznych powinna przebiegać wzdłuż prawnej granicy pomiędzy sąsiadującymi, przeznaczonymi do parcelacji działkami;
- 2) należy tak parcelować teren, aby unikać wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek;
- 3) linie rozgraniczające projektowanych niepublicznych dróg wewnętrznych wyznacza się odmierzając od wyznaczonej osi (granicy działek), symetrycznie w każdą stronę odpowiednio:
 - a) po 4m (5m dla terenów UP i UP/MN),
 - b) a w przypadku braku możliwości wyznaczenia symetrycznego po 8m (10m dla terenów UP i UP/MN) na każdej działce oddzielnie;
- 4) każda nowa droga winna mieć dwustronne włączenie do układu komunikacyjnego, a gdyby, to było niemożliwe, droga o jednostronnym włączeniu dłuższa niż 60m, musi mieć stworzone warunki do zawracania (placyk do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5m);
- 5) włączenia nowych dróg do istniejącego układu drogowego należy projektować odpowiednio, zgodnie z ustaleniami planu i z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 6) skrzyżowania projektowanych niepublicznych dróg wewnętrznych z drogami KL i KD należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego, z narożnymi ścieżkami linii rozgraniczających nie mniejszymi niż 5m wzdłuż dróg KL i KD.
7. W przypadku wydzielenia niepublicznej drogi wewnętrznej o szerokości 8m (10m dla terenów UP i UP/MN), powstającej z symetrycznego wydzielenia z dwóch działek podział winien być dokonany jednocześnie dla obydwu nieruchomości.
8. W przypadku podziału nieruchomości z wydzieleniem niepublicznej drogi wewnętrznej podziałem należy objąć wszystkie działki, przez które wydzielana droga będzie się łączyła z drogą publiczną.

Rozdział 7

Standardy i zasady obsługi infrastrukturą techniczną

Zasady uzbrojenia terenu

§ 23.

1. Ustala się zasadę obsługi istniejącego i docelowego zainwestowania obszaru planu z sieci infrastruktury technicznej poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą oraz poprzez urządzenia lokalne.
2. Ustala się zasadę prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych.
3. Dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach, prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg, co wymaga uzyskania stosownej zgody właściciela terenu.
4. Dopuszcza się lokowanie urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, stacje telekomunikacyjne na

podstawie opracowań technicznych na całym obszarze objętym planem, bez konieczności zmiany niniejszego planu pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość tych urządzeń nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.

5. W przypadku kolizji nowych inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przeniesienie lub odpowiednią przebudowę, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych oraz warunków określonych przez operatora; w szczególności dotyczy to przebudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia na sieci kablowe.
6. Na terenach przylegających do obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w odległościach wynikających z przepisów odrębnych i Polskich Norm, zakazuje się projektowania i realizacji wszelkich obiektów budowlanych chyba, że inwestor uzgodni ich realizację z operatorem sieci.

Zasady obsługi

§ 24.

Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) **zaopatrzenie w wodę:**

z wodociągu komunalnego z ujęcia w „Puchałach” (teren poza obszarem planu) lub z wodociągu wybudowanego dla potrzeb zabudowy z innego ujęcia niż „Puchały” zlokalizowanym na terenie objętym niniejszym planem lub poza obszarem planu, a do czasu wybudowania wodociągu komunalnego, do celów gospodarczych i przeciwpożarowych lub dla zabudowy zagrodowej z ujęć własnych;

2) **odprowadzanie i oczyszczanie ścieków sanitarnych:**

- a) docelowo ścieki sanitarne odprowadzane będą systemem kanalizacji rozdzielczej grawitacyjno-tłocznym do oczyszczalni poza obszarem planu,
- b) do czasu skanalizowania dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych i po wstępnym oczyszczeniu z zanieczyszczeń technologicznych, jeżeli takie występują, wywóz do zlewni przy oczyszczalni ścieków, na podstawie stosownych umów z odbiorcami,
- c) ustala się zakaz stosowania przydomowych biologicznych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem,
- d) do czasu realizacji gminnej oczyszczalni ścieków, dopuszcza się (w przypadku technologicznej konieczności) odprowadzenie ścieków z terenów UP oraz UP/MN do oczyszczalni ścieków wybudowanej dla potrzeb zabudowy. Ścieki technologiczne, przed odprowadzeniem do gminnej sieci i gminnej oczyszczalni ścieków, wymagają podczyszczenia z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach zlokalizowanych na własnych działkach,
- e) dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo tłocznych (przepompowni) bez zmiany niniejszego planu;

3) **odprowadzenie wód opadowych:**

- a) z terenów MN/U, powierzchniowo na własny nieutwardzony teren w przypadku występowania wystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czynnej, z wykorzystaniem naturalnej retencji terenu przy zachowaniu wymogu separacji ewentualnych zanieczyszczeń w przypadku takiej konieczności,
- b) ustala się nakaz stosowania zbiorników akumulacyjno-retencyjnych (nadziemnych lub podziemnych np. pod parkingami) lub odparowywalnych, dla

- wód opadowych docelowo zmniejszających jednorazowy spływ z terenów UP, UP/MN, terenów usług w terenie MN/U oraz realizacje stawów retencyjnych z przepustami dla Trasy KS,
- c) ustala się odprowadzenie z wód opadowych z dróg i parkingów z zastosowaniem rozwiązań eliminujących zawiesinę ogólną oraz substancje ropopochodne przed odprowadzeniem tych wód do odbiornika,
 - d) sposób zagospodarowania wód opadowych z terenu dróg KS i KG oraz węzłów drogowych powinien uwzględniać warunki hydrauliczne odbiorników, ochronę wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniem oraz skażeniem w przypadku awarii czy kolizji drogowej,
 - e) odprowadzenie podczyszczonych wód opadowych z terenów usług oraz z dróg KS i KG wymaga wykonania ekspertyzy odwodnienia tych terenów w zakresie niezbędnym dla realizacji inwestycji. Zasięg ekspertyzy i warunki odprowadzenia oczyszczonych wód opadowych określi zarządzający odbiornikiem,
 - f) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji sanitarnej lub na jezdnie dróg;
 - g) dla dróg KZ, KL, KD ustala się docelowe odprowadzenia wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z dróg KZ, KL, KD i niepublicznych dróg wewnętrznych do rowów melioracyjnych lub odparowywalnych albo na nieutwardzone pobocza drogi oraz poprzez system studni chłonnych do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) **zasilanie w energię elektryczną** z istniejącego lub rozbudowywanego układu sieci średniego i niskiego napięcia, z napowietrznych i podziemnych sieci energetycznych 15 kV wyprowadzonych z istniejącego RPZ Sękocin i projektowanego RPZ „Wypędy” (poza obszarem planu) w uzgodnieniu i na warunkach podanych przez operatora sieci: należy liczyć się z koniecznością budowy stacji transformatorowej SN/mn, na działce o wymiarach 2m x 3m położonej w zasięgu dojazdu samochodem ciężarowym, ze strefę wolną od zabudowy w promieniu 3m dla budynków z materiałów niepalnych i 5m dla budynków z materiałów palnych. Dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej; np. generatorów prądu;
- 5) **zasilanie w łącza telefoniczne** według przyjętych standardów z rozbudowywanej sieci na warunkach określonych przez operatorów sieci. W pobliżu kabla doziemnego CRiT (w pasie dzielącym drogę KG) techniczne warunki zabudowy należy uzgadniać z Telekomunikacją Polską S.A;
- 6) **zasilanie w gaz** przewodowy wymaga budowy sieci i przyłączy zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez operatora sieci, w tym min.:
- a) przyjmuje się, że gaz dostarczany będzie w miarę potrzeb z istniejących podziemnych sieci z istniejącej stacji gazowych I^o „Sękocin” i „Janki”(poza obszarem planu),
 - b) minimalne zbliżenia ogrodzeń do gazociągów średniego ciśnienia mogą wynosić 0.5m,
 - c) szafka gazowa, otwierana na zewnątrz, dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej winna być sytuowana w linii ogrodzeń, a dla pozostałych funkcji w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci;

- 7) **zaopatrzenie w ciepło** z indywidualnych źródeł wykorzystujących jako czynniki grzewcze, w szczególności: gaz, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, energię elektryczną oraz inne ekologiczne lub odnawialne źródła energii. Dopuszcza się stosowanie ogrzewania kominkowego jedynie jako dodatkowego źródła ogrzewania obiektów;
- 8) **usuwanie odpadów** ustala się usuwanie odpadów stałych poza obszarem planu:
- ustala się nakaz usuwania odpadów do miejsc selektywnego składowania lub z użyciem innych rozwiązań w ramach gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi;
 - ustala się, że na każdej działce należy wydzielić odpowiednie (zadaszone) miejsce na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo, w miarę potrzeb do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych;
 - ustala się, że odpady związane z funkcjonowaniem usług, zwłaszcza odpady niebezpieczne dla środowiska wymagają składowania zgodnie z przepisami odrębnymi i podlegają utylizacji przez odpowiednie specjalistyczne jednostki;
 - ustala się, że zawiesiny, tłuszcze i oddzielone produkty naftowe będą usuwane z separatora i unieszkodliwiane przez odpowiednie specjalistyczne jednostki.

Rozdział 8

Ustalenia ogólne w zakresie komunikacji

Komunikacja kołowa

§ 25.

- Zachowuje się i wyznacza na rysunku planu, określone liniami rozgraniczającymi korytarze przeznaczone pod komunikację kołową, oraz określa się hierarchię funkcjonalną układu drogowo – ulicznego: droga ekspresowa KS z częścią węzła „Janki Małe” i „Magdalenka”, droga główna KG-Al. Krakowska, droga zbiorcza-KZ, drogi lokalne-KL, drogi dojazdowe- KD. Ustala się przebiegi tych dróg.
- Wyznacza się przebieg trasy komunikacyjnej o znaczeniu tranzytowym – droga ekspresowa KS – Salomea-Wolica wraz z węzłami, mostami, wiaduktami zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji drogi.
- Ustala się linie rozgraniczające dróg, o których mowa w ust. 1. W liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej (w tym ponadlokalnej i lokalnej), z komunikacją pieszą lub rowerową, z zielenią izolacyjną, dopuszczając obiekty niezbędne na czas budowy.
- Do czasu realizacji nowych dróg zachowuje się dotychczasowe użytkowanie terenu i dopuszcza urządzenie parkingów.

§ 26.

- Ustala się układ komunikacji kołowej obsługującej obszar planu:
 - droga główna KG - Al. Krakowska poprzez wyznaczone na rysunku planu skrzyżowania;
 - jezdnie serwisowe KDs przebiegające wzdłuż drogi ekspresowej KS i drogi głównej KG z włączeniami poprzez skrzyżowania i zjazdy na drogę KZ, 1KL, 2KL, 4KL, 5KL i 7 KL;

- 3) droga zbiorcza-KZ poprzez wyznaczone skrzyżowania z drogami lokalnymi KL i zjazdy na drogi KL oraz drogi dojazdowe KD.
2. Obsługa komunikacyjna układem określonym w ust. 1 określa docelowy stan.

§ 27.

Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu dróg:

1. Dla drogi ekspresowej KS:

- 1) wyznacza się na rysunku planu korytarz dla realizacji drogi ekspresowej KS wraz z powiązaniem z drogą krajową nr 7 i drogą krajową nr 8 (wzdłuż ich pasów drogowych). W korytarzu drogi KS lokalizuje się część węzła „Janki Małe” i węzła „Magdalena”, wiadukt dla powiązania ul. Pęcickiej z ul. Graniczną, wiadukt dla powiązania Al. Krakowskiej z ul. Pęcicką, jezdnie dojazdowe (serwisowe KDs) dla obsługi terenów przyległych, sieci infrastruktury technicznej związanej z drogą ekspresową (oświetlenie, odwodnienie pasa drogowego, zbiorniki retencyjne i separatory);
- 2) ustala się bezkolizyjny przebieg drogi KS w stosunku do terenów otaczających, przez co należy rozumieć: zachowanie bezkolizyjności ruchu, zakaz bezpośrednich wjazdów z działek na drogę KS, krzyżowanie z drogami w różnych poziomach, wjazdy i wyjazdy tylko w węzłach pomiędzy którymi zachowuje się odstęp nie mniejsze niż 3km;
- 3) realizację węzłów jezdni głównych dróg KS i KG „Janki Małe” i „Magdalena”;
- 4) realizację jezdni głównych Trasy KS częściowo w wykopie i realizację wiaduktów dla przejazdu nad jezdniami głównymi drogi KS w celu połączenia drogi 5 KL - ul. Graniczną z drogą 2KL - ul. Pęcicką i jezdniami serwisowymi oraz poprowadzenia pod jezdniami głównymi drogi KS ciągu drogi KZ w celu połączenia Al. Krakowskiej z ul. Sękocińską;
- 5) obowiązek realizacji jezdni serwisowych w liniach rozgraniczających drogi KS i drogi KG;
- 6) odtworzenie powiązań funkcjonalnych i odtworzenie przecinanych dróg w postaci dróg obsługujących w obszarze dróg KS i KG (lub w sąsiedztwie) dla potrzeb obsługi terenów zabudowy położonych w ich bezpośrednim sąsiedztwie;
- 7) realizację urządzeń ochrony środowiska: ekrany akustyczne, wały ochronne, zieleń izolacyjna.

2. Dla drogi głównej: KG-Al. Krakowskiej:

- 1) wyznacza się na rysunku planu zachodnią linię rozgraniczającą oraz część korytarza dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, ciągów pieszych i zieleni oraz wyznacza lokalizacje skrzyżowań z sygnalizacją;
- 2) poza linią rozgraniczającą drogi KG, ustala się lokowanie sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej nie związanej z drogą i miejsc postojowych;
- 3) ustala się szczególne warunki powiązań drogi KG z terenami otaczającymi, przez co należy rozumieć zakaz tworzenia skrzyżowań i włączeń dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu oraz zakaz urządzania bezpośrednich zjazdów;
- 4) wyznacza się skrzyżowania Al. Krakowskiej z ulicą Graniczną-6KL i z projektowaną drogą KZ. Pomędzy wyznaczonymi skrzyżowaniami dopuszcza się skrzyżowanie z zachowaniem minimalnych odległości pomiędzy nimi.

3. Dla drogi zbiorczej KZ:

- 1) wyznacza się na rysunku planu linie rozgraniczające drogi KZ dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, lokowania sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej ścieżki rowerowej oraz zieleni;
 - 2) ustala się szczególne warunki powiązań drogi KZ z terenami otaczającymi, przez co należy rozumieć zakaz tworzenia, bez zgody zarządcy drogi, nowych skrzyżowań i włączeń dróg wewnętrznych oraz zjazdów.
4. Dla dróg lokalnych KL i dojazdowych KD:
- 1) wyznacza się na rysunku planu linie rozgraniczające dróg lokalnych KL i dojazdowych KD dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, lokowania sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej, ścieżek rowerowych, oraz ciągów pieszych i zieleni;
 - 2) w uzgodnieniu z zarządcą drogi obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni;
 - 3) ustala się zakaz tworzenia nowych skrzyżowań, włączeń dróg wewnętrznych w tym zjazdów z drugiego rzędu zabudowy z wykorzystaniem zjazdów istniejących bez uzgodnienia z zarządcą drogi;
 - 4) zakazuje się realizacji więcej niż jednego zjazdu na działkę frontową z wyłączeniem sytuacji, jeżeli wynikają one ze szczególnych warunków ochrony przeciwpożarowej;
 - 5) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych powinny być określone w projektach i uzgadniane w trybie przewidzianym przepisami odrębnymi.

Komunikacja piesza

§ 28.

1. Ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący: chodniki jednostronne lub obustronne prowadzone w liniach rozgraniczających wszystkich dróg, o szerokościach równych lub większych niż 10m oraz w ciągach pieszo – jezdnych.
2. W przypadku takiej możliwości chodniki należy sytuować za rowem odwadniającym. Chodniki powinny być odsunięte od jezdni zależnie od warunków lokalnych.

Komunikacja rowerowa

§ 29.

1. W zakresie komunikacji rowerowej ustala się wprowadzenie wydzielonych ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających drogi KZ.
2. Dopuszcza się wprowadzenie ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg KL lub KD.

Komunikacja publiczna

§ 30.

Zachowuje się obsługę terenów objętych planem przez komunikację autobusową dostosowując rozmieszczenie przystanków do nowego układu dróg.

Urządzenia obsługi transportu samochodowego

§ 31.

Dopuszcza się lokalizacje obiektów obsługi komunikacji takich jak stacja paliw, myjnia samochodowa, stacje obsługi samochodów w terenach UP, UP/MN i MN/U o ile inne przepisy planu tego nie wykluczają.

Zasady sytuowania miejsc parkingowych w obszarze planu

§ 32.

1. Ustala się następujące zasady sytuowania miejsc parkingowych i warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
 - 1) ustala się lokowanie miejsc parkingowych na własnych działkach z zachowaniem przepisów odrębnych dla ich lokalizacji;
 - 2) dopuszcza się lokowanie miejsc parkingowych, w formie zatok, w liniach rozgraniczających dróg KL i KD oraz niepublicznych dróg wewnętrznych;
 - 3) wyklucza się lokalizację miejsc parkingowych poza ustalonymi miejscami, o których mowa w pkt. 1 i 2;
 - 4) ustala się wydzielenie miejsc parkingowych dla rowerów na ogólnodostępnych parkingach samochodowych przy obiektach usług.

2. O ile warunki gruntowo wodne tego nie wykluczają na terenach UP i UP/MN należy stosować parkingi wielopoziomowe.

3. W zakresie bilansu miejsc parkingowych ustala się, z uwzględnieniem rotacji:
 - 1) obiekt handlowy – 100 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni hali sprzedaży;
 - 2) obiekty biurowo – administracyjne, usługowo-produkcyjne – 25 miejsc parkingowych na 1000m² p. użytkowej;
 - 3) bank – 40 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej;
 - 4) poczta – 3 miejsca parkingowe na okienko i 5 miejsc parkingowych na 10 zatrudnionych;
 - 5) obiekt handlowy, sklep, punkt usługowy – 30 miejsc parkingowych na 1000m² p. użytkowej, ale nie mniej niż 3miejsca na sklep lub punkt usługowy;
 - 6) sezonowe obiekty handlowe – od 5 do 20 miejsc parkingowych na jeden obiekt;
 - 7) hurtownie – 3 miejsca parkingowe na 1000m² p. użytkowej;
 - 8) targowisko - 45 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni targowiska lub 2 miejsca parkingowe na stoisko z uwzględnieniem rotacji;
 - 9) kultura, sport – 20 miejsc parkingowych na 1000m² p. użytkowej;
 - 10) obiekt sportowy – 20 miejsc parkingowych na 100 użytkowników jednocześnie z uwzględnieniem uprawianej dyscypliny;
 - 11) kino, teatr – 35 miejsc parkingowych na 100 miejsc na widowni;
 - 12) przychodnia zdrowia – 10 miejsc parkingowych na 1000m² p. użytkowej (nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden gabinet i 1 miejsce parkingowe na jednego lekarza oraz 1 miejsce parkingowe na trzy osoby personelu pomocniczego);
 - 13) hotel, motel – 20 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, miejsce na 1 autokar na 100 łóżek oraz 4 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych;
 - 14) gastronomia – 40 miejsc parkingowych na 100 konsumentów;
 - 15) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca parkingowe na 1 dom;
 - 16) usługi oświaty - nie mniej niż 6 miejsc parkingowych;
 - 17) stacja obsługi samochodów - 3 miejsca parkingowe na 1 stanowisko naprawcze.

DZIAŁ III
Ustalenia dla poszczególnych terenów

Rozdział 1

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usług MN/U
(1MN/U, 2MN/U, 3MN/U)

§ 33.

Funkcja (przeznaczenie terenu):

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna- budynki wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej oraz usługi jako wbudowane lub stanowiące odrębną kubaturę;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - garaże i budynki gospodarcze (wolno stojące, dobudowane lub wbudowane), obiekty małej architektury, zieleń urządzone, urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne - usługi, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 15 wbudowane i stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego nie wymagające wprowadzenia ruchu transportu ponad 3,5 t;
- 4) dopuszcza się: roboty budowlane, budowę, remonty, przebudowę, wymianę, a do czasu realizacji przeznaczenia wymienionego w pkt 1, 2 i 3 dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu oraz dotychczasowe użytkowanie obiektów zabudowy zagrodowej z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontów zabudowy zagrodowej z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
- 5) zakazuje się:
 - a) adaptowania innych budynków na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny,
 - b) lokowania innych niż wymienione w pkt § 6 ust. 1 pkt 15 funkcji usługowych, placów składowych, lokowania stacji paliw, usług lakierniczych, blacharskich, transportowych, drukarskich, rzemiosła produkcyjnego, rozbudowy istniejących zakładów produkcyjnych oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 50 m²,
 - c) lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej.

§ 34.

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. Na działce budowlanej z zabudową mieszkaniową jednorodziną, o ustalonym minimalnym normatywie i minimalnej szerokości 16m ustala się lokowanie jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego.
2. Na działce o szerokości nie mniejszej niż 20m dopuszcza się lokowanie dwóch budynków w zabudowie bliźniaczej i o jednym lokalu w jednym budynku, a na działce o szerokości mniejszej niż 12m dopuszcza się lokowanie jednego budynku w zabudowie bliźniaczej z jednym lokalem, ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy dopuszczając etapową (nie jednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym.

3. Dopuszcza się inwestowanie na połączonych działkach.
4. O ile inne przepisy planu nie stanowią inaczej dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy dla działek o szerokościach mniejszych niż ustalone albo jeżeli na działce sąsiedniej zabudowa usytuowana jest odpowiednio w granicy lub w odległości 1,5m.
5. Ustala się strefowe zagospodarowanie działek w zasięgu oddziaływania komunikacji tj. lokowania usług w tym zasięgu, a z tyłu za usługami lokowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.
6. Ustala się taki sposób inwestowania, aby na każdej działce budowlanej, o minimalnej powierzchni, o której mowa w § 21 ust. 1 pkt 1 i 2, zachowano, co najmniej 40 % powierzchni biologicznie czynnej.
7. Ustala się max wysokość zabudowy: do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12m do kalenicy dachu dla budynków mieszkalnych, nie więcej niż 12m dla budynków usług dopuszczając dominanty urbanistyczne do 15m wysokości, do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 6,5m dla garaży oraz nie więcej niż 8m dla budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej.

§ 35.

Inne ustalenia

1. Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenów lub obiektów:
 - 1) położonych na terenach zmeliorowanych, o których mowa w § 10;
 - 2) położonych w zasięgu napowietrznych linii energetycznych, o których mowa w § 14;
 - 3) położonych w zasięgu oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 15.
2. Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w § 11 i w § 12, od § 16 do § 20 i od § 21 ust. 2-8 do § 32.

Rozdział 2

Tereny zabudowy usługowo produkcyjnej UP **(1UP, 2UP, 3UP, 4UP, 5UP, 6UP, 7UP, 8UP, 9UP)**

§ 36.

Funkcja (przeznaczenie terenu):

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi (w tym budynki biurowe), produkcja, przetwórstwo przemysłowe i rzemieślnicze, budownictwo, handel detaliczny i ekspozycyjny o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000m², handel hurtowy, hotele i restauracje, transport, gospodarka magazynowa, usługi poczty i telekomunikacji, administracja, pośrednictwo finansowe, obsługa techniczna i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaż paliw do pojazdów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - garaże i budynki gospodarcze (wolno stojące, wbudowane lub dobudowane), obiekty małej architektury, urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, urządzenia ochrony środowiska, obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, przeciwpożarowych dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych;

- 3) przeznaczenie dopuszczalne - pomieszczenia o charakterze służbowym lub socjalnym bez wydzielania odrębnej działki;
- 4) dopuszcza się: roboty budowlane, budowę, remonty, przebudowę, wymianę a do czasu realizacji przeznaczenia wymienionego w pkt 1, 2 i 3 dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu oraz dotychczasowe użytkowanie budynków mieszkalnych i obiektów zabudowy zagrodowej z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontów z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
- 5) zakazuje się:
 - a) lokowania szpitali, domów opieki społecznej lub budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - b) lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i adaptowania innych budynków na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny,
 - c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².
 - d) lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej.

§ 37.

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. Ustala się taki sposób inwestowania, aby na każdej działce budowlanej, o minimalnej powierzchni, o której mowa w § 21 ust. 1 pkt 3, zachowano, co najmniej 20 % powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią urządzoną. Dopuszcza się inwestowanie na połączonych działkach.
2. Zakazuje się tworzenia zabudowy pierzejowej,
3. Wewnątrz kwartałów zabudowy, w ciągu niepublicznych dróg wewnętrznych postuluje się kształtowanie placów do zawracania.
4. Ustala się zagospodarowanie realizowane według jednolitej koncepcji, wspólnej dla zespołu zabudowy funkcjonalnie powiązanych obiektów budowlanych (zharmonizowanie wysokości i brył, form architektonicznych, kolorystyki oraz małej architektury).
5. Dopuszcza się max wysokość zabudowy: do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12m do kalenicy dachu budynków mieszkalnych. do 5 kondygnacji nadziemnych dla magazynów, budynków usług, budynków biurowych lub produkcji, do 2 kondygnacji nadziemnych nie więcej niż 10 m dla garaży i budynków gospodarczych.

§ 38.

Inne ustalenia

1. Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenów lub obiektów:
 - 1) położonych na terenach zmeliorowanych, o których mowa w § 10;
 - 2) położonych w zasięgu urządzeń gazowych, o których mowa w § 13;
 - 3) położonych w zasięgu napowietrznych linii energetycznych, o których mowa w § 14;
 - 4) położonych w zasięgu oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 15.
2. Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w § 11 i w § 12, od § 16 do § 20 i od § 21 ust. 2-8 do § 32.

Rozdział 3

Tereny zabudowy usługowo produkcyjnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej UP/MN

1UP/MN, 1UP/MN, 3UP/MN, 4UP/MN, 5UP/MN, 6UP/MN, 7UP/MN, 8UP/MN

§ 39.

Funkcja (przeznaczenie terenu):

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi i produkcja, przetwórstwo przemysłowe i rzemieślnicze, budownictwo, handel detaliczny i ekspozycyjny, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000m², handel hurtowy, hotele i restauracje, transport, gospodarka magazynowa, usługi poczty i telekomunikacji, administracja, biura, pośrednictwo finansowe, obsługa techniczna i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaż paliw do pojazdów;
- 2) garaże i budynki gospodarcze (wolno stojące, wbudowane lub dobudowane), obiekty małej architektury, urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, urządzenia ochrony środowiska, obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, przeciwpożarowych dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne-pomieszczenia o charakterze służbowym lub socjalnym bez wydzielania odrębnej działki lub jako towarzyszące budynki mieszkalne, a na dz. nr ew. 31/1 w terenie 4UP/MN nowy budynek mieszkalny;
- 4) dopuszcza się: roboty budowlane, budowę, remonty, przebudowę, wymianę, a do czasu realizacji przeznaczenia wymienionego w pkt 1, 2 i 3 dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu, budynków mieszkalnych i obiektów zabudowy zagrodowej z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontów z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
- 5) zakazuje się:
 - a) lokalizacji funkcji ochrony zdrowia usług medycznych i obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży,
 - b) z wyłączeniem terenu 4UP/MN zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i adaptowania innych budynków na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny,
 - c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000m²,
 - d) lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej.

§ 40.

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. Ustala się taki sposób inwestowania, aby na każdej działce budowlanej, o minimalnej powierzchni, o której mowa w § 21 ust. 3, zachowano, co najmniej 20 % powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią urządzonej. Dopuszcza się inwestowanie na połączonych działkach.
2. Zakazuje się tworzenia zabudowy pierzejowej,
3. Ustala się zagospodarowanie realizowane według jednolitej koncepcji, wspólnej dla zespołu zabudowy funkcjonalnie powiązanych obiektów budowlanych (zharmonizowanie wysokości i brył, form architektonicznych, kolorystyki oraz małej architektury).

4. Dopuszcza się max wysokość zabudowy: do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12m do kalenicy dachu budynków mieszkalnych, do 5 kondygnacji nadziemnych dla magazynów, budynków usług, biur lub produkcji, do 2 kondygnacji nadziemnych nie więcej niż 10 m dla garaży i budynków gospodarczych.
5. Ustala się, strefowe zagospodarowanie działek w zasięgu oddziaływania komunikacji tj. lokowania usług w jej zasięgu przed zabudową mieszkaniową oraz usługami związanymi ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 41.

Inne ustalenia

1. Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenów lub obiektów:
 - 1) położonych na terenach zmeliorowanych, o których mowa w § 10;
 - 2) położonych w zasięgu urządzeń gazowych, o których mowa w § 13;
 - 3) położonych w zasięgu napowietrznych linii energetycznych, o których mowa w § 14;
 - 4) położonych w zasięgu oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 15.
2. Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w § 11 i w § 12, od § 16 do § 20 i od § 21 ust. 2-8 do § 32.

Rozdział 4

Tereny usług oświaty UO

§ 42.

Funkcja (przeznaczenie terenu):

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi oświaty (przedszkole);
- 2) przeznaczenie uzupełniające - sala sportowa, boiska, niekubaturowe urządzenia sportu, wypoczynku i rekreacji, zieleń towarzysząca, infrastruktura techniczna, wbudowana funkcja mieszkalna, obiekty małej architektury;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne - pomieszczenia o charakterze służbowych lub socjalnym, usługi kultury, sportu bez wydzielania odrębnej działki;
- 4) dopuszcza się: roboty budowlane, budowę, remonty, przebudowę, wymianę oraz dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w pkt 1, 2, 3;
- 5) ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych i usługowych innych niż usługi oświaty i sportu.

§ 43.

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. Zachowuje się teren UO, dopuszczając wydzielanie działki: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i pod drogi wewnętrzne.
2. O ile inne przepisy planu nie stanowią inaczej dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy jeżeli na działce sąsiedniej zabudowa usytuowana jest odpowiednio w granicy lub w odległości 1,5m.

3. Ustala się taki sposób inwestowania, aby na terenie UO zachowano, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej.
4. Ustala się max wysokość zabudowy: do 3 kondygnacji nadziemnych nie więcej niż 15m dla budynku oświaty, nie więcej niż 6,5m dla garaży i budynków gospodarczych.

§ 44.

Inne ustalenia

1. Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenu położonych w zasięgu oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 15.
2. Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w § 11 i w § 12, od § 16 do § 20 i od § 21 ust. 2-8 do § 32.

Rozdział 5

Tereny usług handlu UH

§ 45.

Funkcja (przeznaczenie terenu):

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi handlu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - garaż lub budynek gospodarczy, obiekty małej architektury, urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;
- 3) dopuszcza się: roboty budowlane, budowę, remonty, przebudowę, wymianę oraz dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w pkt 1, 2, 3;
- 4) zakazuje się: lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży więcej niż 200m².

§ 46.

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. Zachowuje się teren UH, dopuszczając wydzielenie działki: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i pod drogi wewnętrzne.
2. O ile inne przepisy planu nie stanowią inaczej dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy jeżeli na działce sąsiedniej zabudowa usytuowana jest odpowiednio w granicy lub w odległości 1,5m.
3. Ustala się taki sposób inwestowania, aby na działce UH zachowano, co najmniej 10% powierzchni biologicznie czynnej.
4. Ustala się max wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych nie więcej niż 8,5m dla budynku usług handlu oraz nie więcej niż 4,5m dla garaży i budynków gospodarczych.

§ 47.

Inne ustalenia

Obowiązują odpowiednio ustalenia zawarte w § 11 i w § 12, od § 16 do § 20 i od § 21 ust. 2-8 § 32.

Rozdział 6

Teren stacji redukcyjnej gazu EG

§ 48.

Funkcja (przeznaczenie terenu):

- 1) przeznaczenie podstawowe - obiekty infrastruktury technicznej-stacja redukcyjna gazu EG;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej, urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych;
- 3) dopuszcza się roboty budowlane, budowę, remonty, przebudowę, wymianę oraz dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w pkt 1, 2;
- 4) zakazuje się: lokalizowania funkcji innych niż ustalone w pkt 1 i 2 oraz lokalizacji zabudowy z wyjątkiem elementów technicznej obsługi obiektów;

§ 49.

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. Zachowuje się teren EG, dopuszczając wydzielenie działki: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i pod drogi wewnętrzne.
2. Ustala się taki sposób inwestowania, aby na terenie EG zachowano, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej.
3. Warunki zabudowy zgodnie z odpowiednio uzgodnionym projektem budowlanym z uwzględnieniem ustaleń zapisanych w § 13.

§ 50.

Inne ustalenia

Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w § 11 od § 16 do § 20 i od § 21 ust. 2-8 do § 32.

Rozdział 6
Tereny komunikacji: KS, KG, KZ, KL, KD
§ 51.
Ustalenia szczegółowe dla terenów dróg

Lp.	OZNACZENIE NA RYSUNKU PLANU SYMBOL	INFORMACJE	FUNKCJA KLASA DROGI	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA		
				MINI SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGR (w metrach)	INFORMACJE MIN SZER JEZDNI (w metrach)	USTALENIA DLA PRZEKROJU DROGI
1. Przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania						
1)	KS	Trasa Salomea – Janki i Trasa Katowicka-droga nr 8-	Ekspresowa	według rysunku planu	dwie jezdnie po 2 pasy ruchu	<ul style="list-style-type: none"> - dostęp do drogi poprzez węzły „Janki Małe” i „Magdalenka” - przecięcia poprzez skrzyżowania dwupoziomowe - zakaz zjazdów - jezdnie serwisowe dla skomunikowania terenów przyległych - urządzenia odwadniające - urządzenia techniczne chroniące tereny z zabudową mieszkaniową przylegające do linii rozgraniczających drogi przed hałasem - realizacja według ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych
2)	KG	Aleja Krakowska	Główna	zgodnie z rysunkiem planu część drogi poza obszarem planu	2 x10.5	<ul style="list-style-type: none"> - wyznaczone skrzyżowania - obsługa poprzez wyznaczone skrzyżowania i z jezdni serwisowej - zakaz urządzania, skrzyżowań oraz włączeń dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu - zjazdy za zgodą zarządcy drogi - szpalery drzew do ochrony
3)	KZ	projektowana	Zbiorcza	15m	6,0 – 7,0	<ul style="list-style-type: none"> - w obszarze planu - przejazd pod drogą KS - skrzyżowanie z drogą 3KL - ścieżka rowerowa - szpalery drzew - obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni z

						<p>zachowaniem odpowiednich odległości</p> <ul style="list-style-type: none"> - szerokość w liniach rozgraniczających na podstawie analizy zgodnie z § 7 ust. 2 rozporządzenie Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. z 1999 r. Nr 43 poz. 430) - miejsca postojowe
4)	1KL	projektowana	Lokalna	według rysunku planu	część poza obszarem planu 3-7m	<ul style="list-style-type: none"> - obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni - część drogi poza obszarem planu
5)	2KL	ul. Pęcicka	Lokalna	15m	5,0 – 7,0	<ul style="list-style-type: none"> - obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni
6)	3KL	ul. Pęcicka	Lokalna	15m	5,0 – 7,0	<ul style="list-style-type: none"> - obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni
7)	4KL	ul. Sekocińska 3125W	Lokalna	12m – 6m w obszarze planu	3m w obszarze planu	<ul style="list-style-type: none"> - obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni - od osi droga poza obszarem planu
8)	5KL	projektowana	Lokalna	według rysunku planu	5m	<ul style="list-style-type: none"> - obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni
9)	6KL	część ul. Granicznej 3117W	Lokalna	12m od 4m-do 8 m w obszarze planu	3m w obszarze planu	<ul style="list-style-type: none"> - obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni
10)	7KL	projektowana	Lokalna	zmienna według rysunku planu	5m	<ul style="list-style-type: none"> - obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni
11)	1KD	istniejąca do poszerzenia	Dojazdowa	10m	5m	<ul style="list-style-type: none"> - obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni - miejsca postojowe
12)	2KD	część istniejącej ul. Graniczna	Dojazdowa	12m – 10m w obszarze planu	5m	<ul style="list-style-type: none"> - obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni - miejsca postojowe
13)	3KD	droga istniejąca	Dojazdowa	według rysunku planu	5m	<ul style="list-style-type: none"> - obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni - szerokość w liniach rozgraniczających na podstawie analizy zgodnie z § 7 ust. 2 rozporządzenie Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. z 1999 r. Nr 43 poz. 430) - miejsca postojowe
14)	4KD	droga projektowana	Dojazdowa	10m	5m	<ul style="list-style-type: none"> - obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni - miejsca postojowe

2.	Inne ustalenia
1)	na terenach zmeliorowanych, których granice wskazane są na rysunku planu, ustala się przed realizacją nowych dróg i poszerzeniem dróg istniejących (w tym prowadzeniem inwestycji liniowych), nakaz likwidacji drenażu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji
2)	do czasu realizacji projektowanych dróg i poszerzenia dróg dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu

DZIAŁ IV

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 52.

1. Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 5% dla terenów MN/U.
2. Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 15% dla terenów UP, UP/MN i UH.
3. Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 1% dla terenów UO, EG i K.

DZIAŁ V

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 53.

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

§ 54.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

§ 55.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY


Tomasz Szwed