

**UCHWAŁA NR.....**  
**RADY GMINY RASZYN**  
**z dnia .....2021r**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**części terenu położonego we wsi Sękocin Stary w Gminie Raszyn**  
**– rejon ul. Sękocińskiej i Al. Krakowskiej**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w związku z uchwałą nr XXIII/203/2020 Rady Gminy Raszyn z dnia 28 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu położonego we wsi Sękocin Stary w Gminie Raszyn – rejon ul. Sękocińskiej i Al. Krakowskiej, stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn zatwierdzonego uchwałą zatwierdzonego uchwałą Nr LX/590/14 Rady Gminy Raszyn z dnia 21 października 2014 r Rada Gminy Raszyn uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu położonego we wsi Sękocin Stary w Gminie Raszyn – rejon ul. Sękocińskiej i Al. Krakowskiej, zwanego dalej „planem” obejmujący obszar, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy - północna granica działki nr ew. 292/9;
- 2) od wschodu - wschodnie granice działek nr ew.: 292/9 i 295/12;
- 3) od południa - południowe granice działek nr ew.: 295/12 i 295/11;
- 4) od zachodu - zachodnia granica działki nr ew.: 295/11, następnie południowo – zachodnia granica działki nr ew. 292/9.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, przedstawia sporządzony w skali 1:1000 rysunek planu, będący integralną częścią planu – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami są również:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 3) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - zapisane w formie elektronicznej stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 2.1.** W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub

- różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
  - 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.;
  - 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
  - 8) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenów;

2. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że nie występuje potrzeba ich ustalenia, w szczególności dotyczy to:

- 1) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ze względu na brak konieczności określania w planie;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania w granicach planu obiektów podlegających ochronie w tym zakresie;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn;
- 5) sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak konieczności określania w planie.

**§3.** Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie ścian zewnętrznych budynków do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków: okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, ganków, przedsionków, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 m;
- 2) pasie technologicznym linii elektroenergetycznej średniego napięcia - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony wzdłuż osi napowietrznej linii elektroenergetycznej po obu jej stronach, w którym mogą wystąpić ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych dotyczące dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych;
- 3) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć ustalone w planie dla terenu lub działki

- funkcje, których zasady realizacji określono w planie;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym przeznaczenia terenu;
  - 5) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w budynkach lub lokalach użytkowych wbudowanych w budynki, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, przy czym działalność ta nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust.1 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, a także potocznie stosowanych definicji i znaczeń słów określonymi w słownikach języka polskiego.

**§ 4. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol literowy przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) zwymiarowane odległości elementów zagospodarowania w metrach;
- 6) pas technologiczny linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

2. Symbole graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2 Przeznaczenia terenów**

**§ 5.** W zakresie przeznaczenia terenów ustala się symbol literowy przeznaczenie terenu:  
U – teren zabudowy usługowej.

## **Rozdział 3 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 6. 1.** W zakresie kształtowania zabudowy nakazuje się zachowanie i realizację zabudowy:

- 1) zgodnie z zasadami zagospodarowania terenu oraz parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w przepisach szczegółowych dla terenów,
- 2) w ramach linii rozgraniczających wydzielonych na rysunku planu terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych i wjazdów do nich, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury, dla których określa się maksymalną wysokość 3,0 m.

2. Dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych, pomiędzy drogą krajową nr 7, a wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych o drogach publicznych.

3. Dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio w granicy z sąsiednią działką budowlaną.

**§ 7.** W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) ustala się stosowanie stonowanej kolorystyki dla elewacji budynków;
- 2) ustalenie pkt 1 nie dotyczy materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności: drewna, cegły, kamienia i szkła.

#### **Rozdział 4**

##### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, przy zachowaniu i zastosowaniu przepisów odrębnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko przy zachowaniu i zastosowaniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, służącej obsłudze mieszkańców i użytkowników terenu;
- 3) zakazuje się odprowadzania do gleby i wód powierzchniowych ścieków określonych w § 12 ust.3;
- 4) ustala się ochronę przed uciążliwościami hałasowymi i drganiami związanymi z ruchem kołowym dla zabudowy zlokalizowanej na działkach budowlanych przylegających bezpośrednio do terenów drogi krajowej nr 7, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności poprzez zastosowanie:
  - a) rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych zapewniających dotrzymanie standardów ochrony przed hałasem i drganiami,
  - b) przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej w budynkach, obiektach i pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 5) dopuszcza się zabudowę po przebudowie lub likwidacji urządzeń melioracji wodnej w postaci rurociągów drenarskich zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 5**

##### **Zasady kształtowania krajobrazu**

**§ 9. 1.** Ustala się zasady kształtowania krajobrazu poprzez:

- 1) wydzielenie terenu, w ramach którego obowiązują określone zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania zawarte w ustaleniach szczegółowych dla terenu, jako elementy przestrzenne wpływające na walory krajobrazowe i walory estetyczno-widokowe;
- 2) harmonijne wkomponowanie noworealizowanych budynków w istniejący otaczający krajobraz zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla terenu.

2. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, który dla województwa mazowieckiego nie został sporządzony.

#### **Rozdział 6**

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 10.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 120°;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>.

## **Rozdział 7**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 11.1.** Zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych oraz usług stwarzających zagrożenia dla zdrowia ludzi.

2. Zakazuje się prowadzenia działalności w zakresie przetwarzania odpadów.

3. Zakazuje się przeznaczania terenu pod składowiska opału i odpadów, złomowiska.

4. Na działkach budowlanych bezpośrednio przylegających do drogi krajowej nr 7, zakazuje się realizacji zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej i szpitali.

5. Wyznacza się pas technologiczny linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV o szerokości po 5,0 m od osi linii zgodnie z rysunkiem planu, w ramach którego:

- 1) zakazuje się lokalizowania w przypadku realizacji budynków pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych oraz ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy,
- 2) z chwilą przekroczenia dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku dla linii elektroenergetycznej obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska i budownictwa.

## **Rozdział 8**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

**§ 12.1.** W zakresie ogólnych zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej na całym obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zachowanie, budowę i przebudowę infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych;
  2. W zakresie zaopatrzenia w wodę: nakazuje się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej.
  3. W zakresie odprowadzania ścieków nakazuje się odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacyjnej;
  4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:
    - 1) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania poprzez wprowadzenie do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne lub odprowadzenie do zbiorników retencyjnych;
    - 2) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w dotychczasowy sposób, zgodny z przepisami odrębnymi.

3) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych oraz retencyjno-chłonných na całym obszarze planu w sposób nie kolidujący z projektowanym i istniejącym zagospodarowaniem terenu.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie w energię elektryczną z:

- 1) sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,
- 2) urządzeń kogeneracyjnych,
- 3) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego lub geotermalną o mocy nieprzekraczającej 100kW.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia istniejących lub projektowanych gazociągów;

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się zaopatrzenie z:

- 1) indywidualnych urządzeń zasilanych paliwem gazowym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki (do 0,3%), biomasą oraz energią elektryczną,
- 2) urządzeń kogeneracyjnych lub,
- 3) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego.

8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się zachowanie istniejących i realizację nowych:

- 1) sieci kablowych lub,
- 2) sieci bezprzewodowych wraz z urządzeniami telekomunikacyjnymi;

9. W zakresie gospodarowania odpadami na obszarze planu jest prowadzona na podstawie przepisów odrębnych.

## **Rozdział 9**

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

§ 13. Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego na 1%.

## **Rozdział 10**

### **Przepisy szczegółowe dla terenu**

§ 14. Dla terenu zabudowy usługowej U:

1. Ustala się przeznaczenie terenu: usługi, w tym usługi turystyki i gastronomii.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) nakazuje się zachowanie i realizację zabudowy zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ust. 3;
  - 2) dopuszcza się realizację na potrzeby projektowanej zabudowy:
    - a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - b) zabudowy gospodarczej lub garaży;
  - 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem do przebudowy lub bieżącej konserwacji (remontu);
  - 4) nakazuje się realizację budynków gospodarczych lub garaży nawiązującego do nowo realizowanej zabudowy usługowej w zakresie:
    - a) zewnętrznych materiałów wykończeniowych,
    - b) kolorystyki elewacji,
    - c) rodzaju i koloru pokrycia dachowego;
  - 5) ustala się geometrię dachu – jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachu do 45<sup>0</sup>, dachy płaskie lub dachy krzywiznowe oparte na łuku;

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
- 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,1;
  - 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,5;
  - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 16,0 m z zastrzeżeniem pkt 4;
  - 4) maksymalną wysokość budynków gospodarczych lub garaży – 6,0 m;
  - 5) ustala się wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 20%;
  - 6) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy dla działki budowlanej – 50%;
  - 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>;
  - 8) dopuszcza się maksymalną powierzchnię sprzedaży w oddzielnych budynkach – 400 m<sup>2</sup>;
4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg przyległych;
  - 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z jezdni serwisowej zlokalizowaną w ramach pasa drogowego drogi krajowej nr 7;
  - 3) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych i garażowych ustala się na działce budowlanej wskaźniki parkingowe dla obiektów nowo wznoszonych i rozbudowywanych:
    - a) dla obiektów administracji – 15 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
    - b) dla usług handlu (sklep, punkt usługowy) – 25 miejsc do parkowania na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (nie mniej niż 3-4 miejsca na sklep, punkt usługowy),
    - c) dla restauracji i kawiarni – 25 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumpcyjnych,
    - d) dla hoteli, moteli – minimum 30 miejsc do parkowania na 100 łóżek,
    - e) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych – 20 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie,
    - f) dla pozostałych usług co najmniej 20 miejsce do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
  - 4) określa się realizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości przewidzianej w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.
5. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne, dotyczące w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

## **Rozdział 11**

### **Przepisy końcowe**

**§15.** Na obszarze objętym niniejszym planem traci moc Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Sękocin Stary – część I” zatwierdzony Uchwałą Nr IX/73/15 Rady Gminy Raszyn z dnia 28 maja 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 29 czerwca 2015 r., poz. 5779).

**§ 16.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

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