

UCHWAŁA Nr XXIII/431/08
Rady Gminy Raszyn
z dnia 31 lipca 2008 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dla części terenów położonych we wsi Słomin (rejon ulicy Sarenki) oraz dla części terenów położonych we wsi Sękocin Nowy i części terenów położonych we wsi Słomin.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.¹⁾), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), w związku z art. 85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.²⁾), zgodnie z Uchwałą Nr 168/XXXII /00 Rady Gminy Raszyn z dnia 28 grudnia 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dla części terenów we wsi Słomin (rejon ulicy Sarenki) oraz Uchwałą Nr 199/XXXVII/01 Rady Gminy Raszyn z dnia 21 maja 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dla części terenów położonych we wsi Sękocin Nowy i części terenów położonych we wsi Słomin Rada Gminy Raszyn uchwala, co następuje:

Dział I
Przepisy ogólne
Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu
§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dla części terenów położonych we wsi Słomin (rejon ulicy Sarenki) oraz dla części terenów położonych we wsi Sękocin Nowy zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem, dla dwu odrębnych obszarów:
 - 1) Obszar 1 położony we wsi Sękocin Nowy;
 - 2) Obszar 2 położony we wsi Słomin.
2. Granice obszaru 1 położonego we wsi Sękocin Nowy i oznaczonego w załączniku Nr 1 do uchwały wyznaczają:
 - 1) od zachodu zachodnia linia rozgraniczająca ulicy Leśnej (dz. nr. ew. 112) i jej projektowane przedłużenie na działce nr ew. 44/5;
 - 2) od północy oś napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
 - 3) od wschodu granica terenów zabudowy poprowadzona w odległości około 70m od wschodniej granicy drogi działki nr ew. 112;
 - 4) od południa wspólna granica wsi Słomin i wsi Sękocin Nowy.
3. Granice obszaru 2 położonego we wsi Słomin i oznaczonego w załączniku Nr 2 do uchwały wyznaczają:
 - 1) od północy, południowe granice działek nr ew.136/4, 136/5 i 154, dalej wschodnia granica działki nr ew. 137/4, następnie południowe granice działek nr ew. 137/11 i 184;
 - 2) od wschodu wspólna granica gmin Raszyn i Lesznowola;
 - 3) od południa wspólna granica gmin Raszyn i Lesznowola oraz południowa granica wsi Słomin;
 - 4) od zachodu oś ulicy 6-go Sierpnia(dz. nr. ew. 221).
4. Celem regulacji zawartych w planie jest umożliwienie rozwoju funkcji mieszkaniowej i usług towarzyszących z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacją oraz stworzenie podstaw prawnych do realizacji zamierzeń inwestycyjnych, o charakterze publicznym w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.
5. Plan określa się jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 2.

Granice planu są wyznaczone na rysunkach planu, stanowiących integralną część planu w formie załączników Nr 1 i Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3.

1. Rysunki planu odnoszą ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenów objętych granicami planu.

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

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obowiązywania ustaleń planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
 - 5) funkcje terenów przy użyciu oznaczeń literowych;
 - 6) oznaczenia przebiegu infrastruktury technicznej.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 4.

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) **planie** - należy przez to rozumieć zapisy uchwały i rysunki planu, o których mowa w § 1 i § 2 uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunki sporządzone na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, stanowiące załączniki Nr 1 i 2 do niniejszej uchwały;
 - 3) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Raszyn, 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 objęty planem, w granicach obowiązywania ustaleń planu, przedstawionych na rysunku planu;
 - 6) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu, oznaczoną na rysunku planu literami lub literami i cyframi;
 - 7) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie wskazane dla terenu oznaczonego symbolem terenu, 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;
 - 8) **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;
 - 9) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona;
 - 10) **usługach towarzyszących zabudowie mieszkaniowej** - należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspakajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności; usługi bytowe tj. fryzjer, szewc, krawiec itp., handel detaliczny, nauka, zdrowie, kultura, sport, oświata, gastronomia, administracja, turystyka, wypoczynek itp.;
 - 11) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, których strefa uciążliwości mieści się w granicach działki, do której prowadzący usługi 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;
 - 12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną dla terenu granicę sytuowania obiektów kubaturowych w stosunku do linii rozgraniczających dróg lub granic działki;
 - 13) **maksymalnej liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość użytkowych nadziemnych kondygnacji budynku zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych;

- 14) **niepublicznych drogach wewnętrznych** – należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi dla pozostałych działek do niej przylegających umożliwiającej dostęp do drogi publicznej;
 - 15) **linii rozgraniczającej niepublicznych dróg wewnętrznych** - należy przez to rozumieć granice działek pełniących funkcje dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 14;
 - 16) **sięgaczu** - należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5m i maksymalnej długości 60m, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej;
 - 17) **korytarzu linii elektroenergetycznej 110 kV** – należy przez to rozumieć teren znajdujący się w zasięgu oddziaływania tej linii.
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych przepisów odrębnych.

§ 5.

Ustala się:

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

Dział II

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów

§ 6.

1. W planie wyodrębnia się następujące rodzaje przeznaczenia terenu :
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **M**;
 - 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - oznaczony na rysunku planu symbolem **MU**;
 - 3) tereny komunikacji przeznaczone pod komunikację kołową, pieszą rowerową oraz urządzenia infrastruktury technicznej - określone dalej jako tereny K z indeksem literowym odpowiadającym klasyfikacji funkcjonalnej:
 - a) **KUZ** - droga zbiorcza,
 - b) **KUL** - drogi lokalne,
 - c) **KUD** - drogi dojazdowe.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne; przy czym tereny te mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.
3. Na terenach objętych planem, dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej takie jak: stacje transformatorowe, podziemne pompownie ścieków, urządzenia gazowe, na podstawie opracowań technicznych i bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby ich oddziaływanie na środowisko nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego lokujący obiekty posiada tytuł prawny.
4. Wyznacza się tereny przeznaczone na cele publiczne: drogi KUZ, KUL i KUD.

Rozdział 2

Ustalenia z zakresu ochrony środowiska i przyrody

§ 7.

1. 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, a także docelowe odwodnienie do kanalizacji deszczowej (po uprzednim podczyszczeniu) pokrytych nieprzepuszczalnymi nawierzchniami terenów komunikacji.
2. Odwodnienie terenów z zabudową mieszkaniową jednorodziną M i MU odbywać się będzie odpowiednio do powierzchni działek na własnych działkach poprzez infiltrację do gruntu albo do kanalizacji deszczowej.

3. 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.
4. 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.
5. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów usługowych w terenach MU, których oddziaływanie na środowisko powoduje przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący usługi posiada tytuł prawny. Pod pojęciem szkodliwego oddziaływania na środowisko rozumie się hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji.

Rozdział 3

Ograniczenia dla zabudowy i zainwestowania

§ 8.

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.
2. Dopuszcza się przesunięcie linii lub zamianę na podziemną w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych oraz lokowanie miejsc postojowych.

§ 9.

1. Zabudowę w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV (w 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.
2. Ustala się zamianę na podziemne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych.
3. W przypadku likwidacji lub przebudowy linii energetycznych ograniczenia dla zagospodarowania i użytkowania obiektów i terenu, tracą moc.

§ 10.

Zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, wokół gazociągów obowiązują odpowiednie strefy kontrolowane (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu) z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew lub odpowiednie odległości podstawowe.

§ 11.

1. Odnośnie wymagań związanych z oddziaływaniem akustycznym komunikacji kołowej, ustala się następujące zasięgi potencjalnego oddziaływania, mierzone w obie strony od zewnętrznej krawędzi jezdni:
 - 1) drogi zbiorczej KUZ – 50m;
 - 2) drogi lokalnej KUL i dojazdowej KUD - pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy.
2. Na terenach położonych w/w zasięgu oddziaływania:
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
 - 2) ustala się nakaz realizacji zabudowy w sposób uwzględniający oddziaływanie komunikacji (hałas, wibracje i zanieczyszczenia powietrza) między innymi poprzez: wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenie działek lub wyposażenie nowych budynków w zabezpieczenia przeciwhałasowe dostosowane indywidualnie do prognozowanego poziomu hałasu;
 - 3) ustala się nakaz sprawdzenia (przy wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania) czy istniejące budynki wymagają zastosowania takich zabezpieczeń;
 - 4) zakazy nie obowiązują, a ograniczenia w/w wymienione mogą być zmienione w tych miejscach, dla których przeprowadzono badania stwierdzające, że prognozowany poziom hałasu komunikacyjnego nie przekroczy norm określonych dla tych obiektów w przepisach odrębnych.

§ 12.

Przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny do poszczególnych rodzajów terenów określonych w przepisach „Prawo Ochrony Środowiska” zróżnicowanych pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, tj:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym M odpowiadają rodzajowi terenów przeznaczonych pod "zabudowę mieszkaniową jednorodzinna";
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym MU odpowiadają rodzajowi terenów przeznaczonych pod "zabudowę mieszkaniowo-usługową";
- 3) tereny zawierające kilka rodzajów przeznaczenia, odpowiadają przeważającemu przeznaczeniu.

Rozdział 4

Standardy i zasady obsługi infrastruktura techniczna

§ 13.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę - z ujęć własnych, z wodociągu lokalnego lub z wodociągu gminnego po wybudowaniu niezbędnych przewodów doprowadzających i w uzgodnieniu z zarządzającym siecią;
 - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych systemem kanalizacji rozdzielczej (grawitacyjnej lub podciśnieniowej) do lokalnej oczyszczalni ścieków albo do gminnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanych poza obszarem planu. Kanalizacja sanitarna doprowadzona do lokalnej lub gminnej oczyszczalni ścieków z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do odpowiedniego odbiornika. Do czasu realizacji sieci kanalizacji dopuszcza się stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników, na podstawie stosownych umów z odbiorcami, uzyskanych do pozwolenia na budowę;
 - 3) odprowadzenie wód opadowych - z terenów M i MU według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo na teren działki i do gruntu. Ustala się docelowe wybudowanie sieci kanalizacji deszczowej. Do czasu zrealizowania tej inwestycji dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych, odpowiadających wymogom ochrony środowiska, z dróg o nawierzchniach nieprzepuszczalnych do rowu wzdłuż dróg;
 - 4) zasilanie w energię elektryczną –w uzgodnieniu i na warunkach podanych przez właściwy Zakład Energetyczny z istniejących linii energetycznych;
 - 5) zasilanie w łącza telefoniczne - według przyjętych standardów z rozbudowywanej sieci na warunkach określonych przez zarządzającego siecią;
 - 6) zasilanie w gaz - wymaga rozbudowy sieci, zgodnie z warunkami określonymi przez operatora sieci;
 - 7) zaopatrzenie w ciepło - z indywidualnych źródeł wykorzystujących: gaz przewodowy i bezprzewodowy, olej opałowy lekki, energię elektryczną lub inne odnawialne źródła energii. Zakazuje się ogrzewania pomieszczeń przy pomocy pieców opalanych paliwem stałym (zakaz nie dotyczy kominków);
 - 8) 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 do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo, w miarę potrzeb do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych.
2. Ustala się rezerwy terenu dla realizacji sieci i przyłączy (nadziemnych i podziemnych) na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie ich lokalizacji i wzajemnych odległości.
3. W uzasadnionych wymogami technicznymi przypadkach dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg.

Rozdział 5

Ustalenia ogólne w zakresie przestrzennego kształtowania zabudowy

§ 14.

1. Dla budynków nowo wznoszonych, rozbudowywanych lub odtwarzanych z uwzględnieniem warunków, o których mowa w § 11, oraz maksymalnej ochrony istniejących drzew, ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej dróg:
 - 1) 10 m dla dróg 1KUZ, 1KUL, 1KUD, 2KUD, 3KUD;
 - 2) 5 m dla dróg 4KUD i 5KUD oraz niepublicznych dróg wewnętrznych;
 - 3) 5 m dla dróg 6KUD i 7KUD.

2. Dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki.
3. Zachowuje się zabudowę istniejącą na dzień uchwalenia planu i zlokalizowaną poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, jeżeli nie stanowi ona samowoli budowlanej.
4. Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony pozostałych granic działek, o ile inne przepisy planu nie stanowią inaczej, należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15.

1. Ogrodzenia należy sytuować wzdłuż linii rozgraniczających dróg przy dopuszczalnym wycofaniu ogrodzenia w głąb działki nie więcej niż 3m.
2. Ogrodzenia nie mogą być wyższe niż 2,2m od poziomu terenu.
3. Dla ogrodzeń na działkach narożnych należy stosować narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż:
 - 1) 10m wzdłuż drogi zbiorczej KUZ;
 - 2) 5m wzdłuż drogi lokalnej KUL;
 - 3) 5m wzdłuż dróg dojazdowych KUD i niepublicznych dróg wewnętrznych.
4. Zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i cokołów).

§ 16.

1. Ustala się zasadę umieszczania reklam i innych znaków informacyjno-plastycznych wzdłuż linii rozgraniczających dróg KUZ i KUL.
2. Dla pozostałych dróg ustala się zasadę umieszczania reklam i innych znaków informacyjno-plastycznych na budynkach na elewacji frontowej lub na ogrodzeniu od strony wejścia na działkę, pod warunkiem, że nie będzie to powodować utrudnień w komunikacji.

§ 17.

1. Ustala się, że wydzielane nowe działki muszą być dostosowane wielkością i kształtem do sposobu zagospodarowania oraz do potrzeb związanych z funkcjonowaniem projektowanych obiektów i urządzeń zgodnie z przepisami 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.
2. Rysunek planu zawiera propozycje podziału na działki (wskazane orientacyjne granice działek), które nie stanowią ustaleń planu. Orientacyjne granice działek mogą być korygowane pod warunkiem wydzielania działek o ustalonych w planie minimalnych powierzchniach oraz ustalonych minimalnych szerokościach tych działek.
3. 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.
4. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej, a ponadto:
 - 1) każda nowa niepubliczna droga wewnętrzna, 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 12,5m x 12,5m);
 - 2) skrzyżowania nowych niepublicznych dróg wewnętrznych, należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających (5m wzdłuż dróg KUL, KUD i niepublicznych dróg wewnętrznych oraz 10m wzdłuż drogi KUZ);
 - 3) dla pojedynczych działek z zabudową dopuszcza się dostęp do drogi publicznej poprzez sięgacz.
5. Rysunek planu zawiera propozycje wydzielenia niepublicznych dróg wewnętrznych, które nie stanowią ustaleń planu. Orientacyjne linie rozgraniczające niepublicznych dróg wewnętrznych mogą być korygowane (przesuwane) pod warunkiem zachowania minimalnej 6m szerokości w ich liniach rozgraniczających.
6. Obowiązują następujące minimalne powierzchnie dla nowo wydzielanych działek z dopuszczalnym obniżeniem tej powierzchni o 5%:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M - 1000m² na jeden budynek wolno stojący lub 500m² na jeden budynek w zabudowie bliźniaczej;
 - 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MU – 1500 m²;
 - 3) dla zabudowy usługowej w MU – 2000m².
7. Ustala się wzdłuż linii rozgraniczających dróg i niepublicznych dróg wewnętrznych minimalną szerokość działki - 20 m.

8. Zachowuje się z prawem zabudowy budynkiem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej część działki nr ew.137/15, której powierzchnia uległa zmniejszeniu poprzez wydzielenie części działki nr ew. 137/15 pod drogę 1KUZ.
9. Zachowuje się z prawem zabudowy działki wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych.
10. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określone planem dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i niepublicznych dróg wewnętrznych.
11. Ustala się zakaz takich podziałów gruntów, które wiązałyby się z potrzebą urządzania zjazdów na drogę 1KUZ poza wyznaczonymi i wskazanymi na rysunku planu skrzyżowaniami z ulicą Wierzbową-2KUD i 3KUD oraz ulicą Sarenki – 4KUD i 5KUD.

Dział III

Ustalenia przestrzenno-funkcjonalne dla poszczególnych terenów

Rozdział 1

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M

§ 18.

Funkcja (przeznaczenie terenu):

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolno stojącym lub zabudowie bliźniaczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – garaże i budynki gospodarcze związane z funkcją podstawową, do 60 m² powierzchni użytkowej, urządzenia budowlane i infrastruktury technicznej, zieleń;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne – wbudowane usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej zajmujące do 30%, powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego oraz usługi w budynkach wolno stojących na działce nr ew. 137/15. Dopuszcza się usługi handlu o powierzchni nie większej niż 50m² powierzchni sprzedażowej;
- 4) zakazuje się:
 - a) adaptowania innych budynków na cele mieszkaniowe jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny;
 - b) lokowania innych niż wymienione w pkt 3 funkcji usługowych, handlu hurtowego, placów składowych, lokowania obsługi technicznej, napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw, masztów telefonii komórkowej, obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej więcej niż 50 m²;
 - c) lokalizacji zabudowy zagrodowej;
- 5) zasady zagospodarowania:
zachowanie, roboty budowlane, budowa, remont, przebudowa lub zmiana użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w pkt 1, 2 i 3 przeznaczenia;
- 6) do czasu realizacji przeznaczenia wymienionego w pkt 1, 2 i 3 dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie obiektów i dotychczasowe zagospodarowanie terenu.

§ 19.

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy:

- 1) na działce pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, o szerokości nie mniejszej niż 20m, ustala się lokowanie jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego, albo dwóch budynków w zabudowie bliźniaczej (o jednym lokalu mieszkalnym w jednym budynku). Na działce o szerokości mniejszej niż 12m dopuszcza się lokowanie jednego budynku w zabudowie bliźniaczej i z jednym lokalem mieszkalnym, ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy, dopuszczając etapową (nie jednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym;
- 2) ustala się taki sposób inwestowania, aby na każdej działce budowlanej (o minimalnej powierzchni, o której mowa w § 17 ust. 6 pkt 1) zachowano, co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkalnej do 3 kondygnacji i nie więcej niż 12m, a wolno stojącej zabudowy gospodarczej i garaży na 1 kondygnację i nie więcej niż 6,5m.

§ 20.

1. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenów lub obiektów:
 - 1) położonych w zasięgu napowietrznej linii elektroenergetycznej, o której mowa w § 9;
 - 2) położonych w zasięgu urządzeń gazowych, o których mowa w § 10;
 - 3) położonych w zasięgu oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 11;
2. Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w § 7 i od § 12 do § 17.

§ 21.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną:
 - 1) istniejącą ulicą Sarenki - 6KUD i 5KUD ze zjazdami na ul. 6 Sierpnia-1KUD i ul. Projektowaną -1KUZ;
 - 2) istniejącą ul. Piaseczyńską - 4KUD ze zmienionym w części przebiegiem;
 - 3) istniejącymi ulicami: 6 Sierpnia-1KUD, ul. Gąsek-1KUL, ul. Wierzbową-2KUD i projektowaną - 3KUD;
 - 4) drogą 1KUZ poprzez wyznaczone skrzyżowania z ul. Sarenki - 5KUD i 6KUD oraz ul. Wierzbową - 2KUD i 3KUD.
2. Miejsca postojowe należy zapewnić na własnych działkach zgodnie z następującymi minimalnymi wskaźnikami:
 - 1) 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny z jednym lokalem mieszkalnym;
 - 2) 3 miejsca postojowe na 100m² p. użytk. usług lecz nie mniej niż 3 miejsca postojowe na lokal usługowy.
3. Dopuszcza się zatoki postojowe wzdłuż niepublicznych dróg wewnętrznych tylko w przypadku wydzielenia miejsc postojowych z działek np. poprzez cofnięcie ogrodzeń na odległość 3m.

Rozdział 2

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MU

§ 22.

Funkcja (przeznaczenie terenu):

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolno stojącym lub w zabudowie bliźniaczej, usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej lub usługi nieuciążliwe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - garaże i budynki gospodarcze związane z funkcją podstawową, do 60 m² powierzchni użytkowej, urządzenia budowlane i infrastruktury technicznej, zieleń;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne - wbudowane usługi towarzyszące zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub lokalizowane w budynkach wolno stojących, a w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV obiekty przeznaczone do funkcji usługowej, magazynowej, handlu hurtowego, obsługi technicznej lub napraw pojazdów mechanicznych itp;
- 4) zakazuje się:
 - a) poza strefą oddziaływania linii elektroenergetycznej 110kV lokowania obsługi technicznej napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw, handlu hurtowego, placów składowych, magazynów,
 - b) adaptowania innych budynków na cele mieszkaniowe, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny,
 - c) lokowania masztów telefonii komórkowej i obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej więcej niż 50 m² w jednym lokalu,
 - d) lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej;
- 5) zasady zagospodarowania:

zachowanie, roboty budowlane, budowa, remont, przebudowa lub zmiana użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w pkt 1 i 2 przeznaczenia;
- 6) do czasu realizacji przeznaczenia wymienionego w pkt. 1 i 2 dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie obiektów zabudowy zagrodowej z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontów z zachowaniem pozostałych ustaleń planu oraz dotychczasowe zagospodarowanie terenu.

§ 23.

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

- 1) na działce o szerokości nie mniejszej niż 20m, ustala się lokowanie jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego, albo dwóch budynków w zabudowie bliźniaczej (o jednym lokalu mieszkalnym w jednym budynku). Na działce o szerokości mniejszej niż 12m dopuszcza się lokowanie jednego budynku w zabudowie bliźniaczej i z jednym lokalem mieszkalnym, ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy, dopuszczając etapową (nie jednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym;
- 2) ustala się taki sposób inwestowania, aby na każdej działce budowlanej (o minimalnej powierzchni, o której mowa w § 17 ust. 6 pkt 2) zachowano, co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej;

- 3) ustala się, że na działce budowlanej tylko z zabudową usługową (o minimalnej powierzchni, o której mowa w § 17 ust.6 pkt 3) zachowano, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkalnej i usługowej do 3 kondygnacji i nie więcej niż 12m, a wolno stojącej zabudowy gospodarczej i garaży na 1 kondygnację i nie więcej niż 6,5m;
- 5) realizacja zabudowy wymaga sporządzenia stosownej dokumentacji w zakresie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24.

1. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenów lub obiektów:
 - 1) położonych w zasięgu napowietrznej linii elektroenergetycznej, o której mowa w § 8;
 - 2) położonych w zasięgu urządzeń gazowych, o których mowa w § 10;
 - 3) położonych w zasięgu oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 11.
2. Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w § 7 i od § 12 do § 17.

§ 25.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną zjazdami na ul. Leśną (połączenia niepublicznych dróg wewnętrznych z drogami publicznymi).
2. Miejsca postojowe należy zapewnić na własnych działkach zgodnie z następującymi minimalnymi wskaźnikami:
 - 1) 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny z jednym lokalem mieszkalnym;
 - 2) 3 miejsca postojowe na 100m² p. uż. usług lub sklepu i nie mniej niż 3 miejsca postojowe na lokal usługowy lub sklep.
3. Dopuszcza się zatoki postojowe wzdłuż niepublicznych dróg wewnętrznych tylko w przypadku wydzielenia miejsc postojowych z działek np. poprzez cofnięcie ogrodzeń na odległość 5 m.

Rozdział 3

Komunikacja

§ 26.

1. Wyznacza się na rysunku planu linie rozgraniczające dróg; 1KUZ, 1KUL, 1KUD, 2KUD, 3KUD, 4KUD, 5KUD, 6KUD i 7KUD oraz określa ich klasyfikację funkcjonalną jako drogi: zbiorcza, lokalna i drogi dojazdowe.
2. Do czasu realizacji drogi 1KUZ dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów od strony dróg ul. 6-go Sierpnia - 1KUD, ul. Wierzbowej - 2KUD i 3KUD, ul. Sarenki 5KUD i 6KUD oraz ul. Gąsek - 1KUL.
3. Ustala się połączenia części ul. Sarenki (niepubliczna droga wewnętrzna) z drogami publicznymi projektowaną 1KUZ i ul. Piaseczyńską 4KUD.
4. Ustala się połączenia niepublicznych dróg wewnętrznych z ul. Leśną - 7KUD.
5. W liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz realizacji obiektów stałych i czasowych, nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą lub rowerową, z zielenią urządzoną.
6. Do czasu realizacji dróg zachowuje się dotychczasowe użytkowanie terenu i dopuszcza urządzenie miejsc postojowych.
7. Ustala się poszerzenie dróg w sposób wyznaczony na rysunku planu do szerokości w liniach rozgraniczających zwymiarowanych na rysunkach planu.

§ 27.

Ustalenia szczegółowe dla terenów dróg

1	2	3	4	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA		
				5	6	7
	OZNACZENIE NA RYSUNKU PLANU SYMBOL	INFORMACJE	FUNKCJA DROGI	USTALONA MINIMALNA SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH	INFORMACJE-MINIMALNA SZEROKOŚĆ JEZDNI	USTALENIA DLA PRZEKROJU ULICY
1.	Funkcja (przeznaczenie terenu) zasady zagospodarowania					
1)	1KUZ	Projektowana	zbiorcza	15m	5 - 7m	- ograniczone zjazdy z drogi - ścieżka rowerowa

2)	1KUL	ul. Gąsek- (dz. nr. ew. 225-3 m szerokości)	lokalna	odcinek w obszarze planu w Słominie 7,5m	odcinek w obszarze planu 3 - 3,5m	<ul style="list-style-type: none"> - droga graniczna z gminą Lesznowola - część drogi poza obszarem planu - oś drogi granicą obszaru planu - miejsca postojowe - obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni
3)	1KUD	ul. 6 Sierpnia (dz. nr ew. 221 -szerokość zmienna)	dojazdowa	fragment w obszarze planu	-	obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni miejsca postojowe
4)	2KUD	przedłużenie ul. Wierzbowej istniejąca droga na terenie wsi Sękocin Las i projektowana do poszerzenia dla uzyskania szerokości 10m	dojazdowa	w obszarze planu 4m	5m	<ul style="list-style-type: none"> - przedłużenie ul. Wierzbowej do ulicy Gąsek - obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni - miejsca postojowe
5)	3KUD	jako przedłużenie ul. Wierzbowej fragment istniejącej drogi na terenie wsi Magdalenka w gminie Lesznowola, projektowana do poszerzenia dla uzyskania szerokości 10m	dojazdowa	odcinek w obszarze planu szerokość zmienna od 5m do 10m	5m	<ul style="list-style-type: none"> - przedłużenie ul. Wierzbowej do ulicy Biedronki - poza obszarem planu w Magdalence droga 42KD 5m szerokości w liniach rozgraniczających - obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni - miejsca postojowe
6)	4KUD	ul. Piaseczyńska (dz. nr ew. 222 - 4m szerokości w stanie istniejącym)	dojazdowa	10m	5m	<ul style="list-style-type: none"> - w części zmiana korytarza drogi - obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni - miejsca postojowe
7)	5KUD	część ul. Sarenki (dz. nr ew. 140/6 i 252 - 6m w stanie istniejącym)	dojazdowa	8m (po 4m od granicy pomiędzy działkami nr ew. 252 i 140/6)	5m	<ul style="list-style-type: none"> - obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni - miejsca postojowe - zachowanie istniejącej drogi - szerokość w liniach rozgraniczających na podstawie analizy zgodnie z § 7 ust. 2 rozporządzenia Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. z 1999 r. Nr 43 poz. 430)

8)	6KUD	część ul. Sarenki (dz. nr ew. – 140/6 i 252 -6m szerokości w stanie istniejącym)	dojazdowa	8m	5m	<ul style="list-style-type: none"> - obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni - miejsca postojowe - zachowanie istniejącej drogi - szerokość w liniach rozgraniczających na podstawie analizy zgodnie z § 7 ust. 2 rozporządzenia Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. z 1999 r. Nr 43 poz. 430)
9)	7KUD	ul. Leśna (dz. nr ew. 112 -4m szerokości) część drogi poza obszarem planu	dojazdowa	szerokość zmienna zgodnie z rysunkiem planu	5m	<ul style="list-style-type: none"> - przedłużenie drogi - do Słomina - zachowanie istniejącej drogi - szerokość w liniach rozgraniczających na podstawie analizy zgodnie z § 7 ust. 2 rozporządzenia Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. z 1999 r. Nr 43 poz. 430)

Dział IV
Ustalenia przejściowe i końcowe
Rozdział 1

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 28.

Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu w wysokości: 5 % dla terenów M i dla terenów MU oraz 1% dla terenów K.

Rozdział 2

Przepisy przejściowe i końcowe.

§29.

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

§ 30.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

§ 31.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 32.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY


Tomasz Szwed