



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 23 czerwca 2015 r.

Poz. 5683

UCHWAŁA NR IX/74/15 RADY GMINY RASZYN

z dnia 28 maja 2015 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Puchały w Gminie Raszyn – rejon ul. Sokołowskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199) oraz uchwały Nr XL/441/13 Rady Gminy Raszyn z dnia 30 sierpnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Puchały w Gminie Raszyn – rejon ul. Sokołowskiej, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn przyjętego uchwałą Nr LX/590/14 Rady Gminy Raszyn z dnia 21 października 2014 r. uchwała, co następuje:

DZIAŁ I. Zakres regulacji planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Puchały w Gminie Raszyn – rejon ul. Sokołowskiej, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem.

2. Granice obszaru oznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Granice te wyznaczają:

- 1) od północy: oś ul. Żwirowej;
- 2) od wschodu: wschodnia granica administracyjna obrębu Puchały;
- 3) od południa: południowa granica administracyjna obrębu Puchały;
- 4) od zachodu: zachodnia granica administracyjna obrębu Puchały.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica strefy ograniczeń w zainwestowaniu wokół terenu zamkniętego;
- 6) linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV do zmiany przebiegu lub skablowania;
- 7) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniający go spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym.

3. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu elementy informacyjne planu oznaczone na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granicę terenu zamkniętego;
- 2) granice stref ochrony sanitarnej od cmentarza;
- 3) granicę strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody;
- 4) tereny udokumentowanych złóż kopalin.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 4. 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 i przyrody;
- 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 miejsca przeznaczone 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 komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
- 10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 11) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 12) granice terenów zamkniętych;
- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Nie określa się, ponieważ nie występują w obszarze planu:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 5. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **czystych paliwach** – należy przez to rozumieć paliwa, które nie powodują zanieczyszczenia środowiska, a ich zasoby odnawiają się we względnie krótkim czasie, z wyłączeniem wiatrowni i biogazowni, a także gaz ziemny, energię elektryczną oraz lekki olej opałowy;
- 2) **kwalifikacji terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, od innych obiektów lub granic działki, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie, bez uwzględniania: balkonów, loggii, werand, tarasów na kolumnach, okapów i nadwieszonych wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz elementów wejść do budynków (schodów zewnętrznych, ramp) wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 2 m;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona – wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych;
- 5) **powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc do parkowania** – należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć: rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu, uzupełniające i wzbogacające przeznaczenie podstawowe w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 9) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Raszyn dotyczącą zagospodarowania obszaru w granicach określonych w § 1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 10) **urządzeniach reklamowych** – należy przez to rozumieć obiekty składające się z konstrukcji nośnej oraz płaszczyzny ekspozycyjnej, w szczególności takiej jak: tablica, neon, pylon, totem, symbol przestrzenny, a także wszelkie znaki i napisy pozwalające powiązać ich znaczenia z określoną firmą, przedsiębiorstwem lub inną formą prowadzonej działalności gospodarczej jak również produktami, wyrobami i usługami;
- 11) **usługach** – 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, administracji, obsługi finansowej, kultury, rozrywki, turystyki, sportu, rekreacji, gastronomii, zdrowia, nauki, opieki społecznej i socjalnej, oświaty, projektowania i pracy twórczej, usługi rzemieślnicze, w szczególności: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku, z wyłączeniem lokowania stacji paliw;

12) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych przepisów odrębnych.

DZIAŁ II.

Ustalenia ogólne planu

Rozdział 1.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów objętych planem

§ 6.1. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym i numerem lub tylko symbolem literowym zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **MN-U**;
- 2) tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – oznaczone na rysunku planu symbolem **U/P**;
- 3) teren infrastruktury technicznej urządzeń zaopatrzenia w wodę – oznaczony na rysunku planu symbolem **WZ**;
- 4) teren drogi publicznej klasy ekspresowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-S**;
- 5) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-Z**;
- 6) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-L**;
- 7) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D**.

2. Ustala się, że tereny: drogi publicznej klasy ekspresowej KD-S, dróg publicznych klasy zbiorczej KD-Z, dróg publicznych klasy lokalnej KD-L, dróg publicznych klasy dojazdowej KD-D oraz infrastruktury technicznej urządzeń zaopatrzenia w wodę WZ przeznaczone są do realizacji celów publicznych.

3. Określa się linie rozgraniczające terenów: dróg publicznych klasy lokalnej KD-L, dróg publicznych klasy dojazdowej KD-D oraz infrastruktury technicznej urządzeń zaopatrzenia w wodę WZ jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Określa się linie rozgraniczające terenów: drogi publicznej klasy ekspresowej KD-S oraz dróg publicznych klasy zbiorczej KD-Z jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska i przyrody

§ 7.1. Ustala się objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych.

2. Zakazuje się samowolnego podwyższania lub obniżania powierzchni terenu powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej i kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

3. Na każdej działce budowlanej ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej. Powierzchnie te winny być liczone zgodnie z definicją zapisaną w § 5 ust. 1 pkt 4.

4. Zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

5. Na terenach położonych w zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej: ustala się zasadę ograniczania emisji hałasu, poprzez stosowanie w budynkach zabezpieczeń akustycznych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

6. Ustala się ochronę przed poważnymi awariami poprzez zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. 1. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:

- 1) nakazuje się sytuowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) dopuszcza się przesunięcie zabudowy w głąb działki budowlanej;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy. Dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę (nie obejmującą powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej dróg tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a linią zabudowy).

2. Kolorystyka obiektów budowlanych:

- 1) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej: nakazuje się stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, szarego, beżowego, kremowego, żółtego, brązowego oraz dachów spośród kolorów: grafitowego, brązowego, i czerwonego; dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych kolorów i przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku nie przekraczających 10% powierzchni danej elewacji;
- 2) ustalenia pkt 1 nie dotyczą materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia.

3. Zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury: jako obiekty małej architektury dopuszcza się w szczególności: pojemniki z zielenią, murki, ławki, elementy placów zabaw, miejsca lub obudowy na pojemniki na śmieci i trzepaki, ogrodzenia, posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej.

4. Zasady i warunki sytuowania ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg z uwzględnieniem odległości od gazociągów. Linia ogrodzeń winna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu,
- 2) dopuszcza się miejscowe przesunięcie ogrodzenia w głąb działek budowlanych, nie głębiej niż 2,5 m, w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (drzew, urządzeń infrastruktury technicznej) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
- 3) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń na 1,8 m nad poziom terenu (z wyjątkiem bram i furtek), ogrodzenia ażurowe w 50%, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6 m nad poziom terenu,
- 4) dopuszcza się stosowanie prefabrykowanych elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek,
- 5) ustala się lokowanie szafek gazowych w ogrodzeniach.

Rozdział 4.

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

§ 9. 1. W granicach oznaczonej na rysunku planu strefy ograniczeń w zainwestowaniu wokół terenu zamkniętego, ustala się zakaz lokowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności i zakładów żywienia zbiorowego, zakładów i magazynów przechowujących żywność oraz obiektów handlowych z artykułami żywności.

2. W granicach oznaczonych na rysunku planu stref ochrony sanitarnej od cmentarza, w odległości 50 m i 150 m od granicy cmentarza poza obszarem planu, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu wymagań dla cmentarzy.

3. W granicach oznaczonej na rysunku planu strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

4. Na oznaczonych na rysunku planu obszarach udokumentowanych złóż kopalin obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa geologicznego i górniczego.

Rozdział 5.**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej.****Zasady uzbrojenia terenu**

§ 10. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zaopatrzenie terenu, przeznaczonego w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowywanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:
 - a) sieć wodociągową,
 - b) sieci kanalizacji,
 - c) sieć gazową,
 - d) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - e) zaopatrzenia w ciepło z dopuszczeniem stosowania rozwiązań indywidualnych,
 - f) sieci telekomunikacyjne telefoniczne;
- 2) w stosunku do urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej, ustala się:
 - a) zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy, także w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem,
 - b) dopuszczenie likwidacji z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,
 - c) lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenach dróg,
 - d) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej poza terenami dróg, w taki sposób, aby zminimalizować mogące wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu.

2. W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną, ustala się:

- a) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo-gospodarczych i ochrony przeciwpożarowej z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, o średnicy nie mniejszej niż 90 mm, zasilanej z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 160 mm zlokalizowanej w ul. Żwirowej lub ul. Sokołowskiej,
 - nakaz uwzględnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem stosowania zbiorników przeciwpożarowych,
- b) w zakresie odprowadzenia ścieków:
 - docelowe odprowadzenie ścieków bytowych przewodami o średnicy nie mniejszej niż 90 mm, do sieci kanalizacji rozdzielczej (oczyszczalnia ścieków poza obszarem planu – w Falentach) o średnicy nie mniejszej niż 150 mm zlokalizowanej w ul. Żwirowej lub ul. Sokołowskiej,
 - dopuszcza się odprowadzenia ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków w Falentach (poza obszarem planu),
 - dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków bytowych,
 - dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo tłocznych (pompowni),
- c) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych na teren nieutwardzony (do ziemi) w granicach działki budowlanej lub bezpośrednio do sieci kanalizacji deszczowej,
 - dla wód opadowych i roztopowych z terenów U/P ustala się nakaz stosowania zbiorników retencyjnych lub innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, docelowo zmniejszających jednorazowy spływ wody,

- zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz na pasy drogowe,
 - ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne (rowy infiltracyjne, rowy retencyjno-infiltracyjne, rowy odwadniające), drenaż lub deszczowe studnie chłonne, lub do sieci kanalizacji deszczowej,
- d) w zakresie zasilania w energię elektryczną:
- zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia, kablowej lub napowietrznej z istniejących stacji transformatorowych w obszarze planu lub poza obszarem planu,
 - przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej, jej rozbudowa oraz przebudowa sieci i urządzeń elektroenergetycznych, odbywać się będą według zasad określonych w przepisach odrębnych,
 - dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, aerotermalną lub geotermalną, o mocy nie przekraczającej 100 kW;
 - oznacza się na rysunku planu napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV do przebudowy lub skablowania,
- e) w zakresie zasilania w gaz przewodowy: zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o średnicy co najmniej 32 mm, zasilanej z gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy 400 mm (poza obszarem planu) ze stacji redukcyjno-pomiarowych I° stopnia w Jankach lub Sękocinie Nowym,
- f) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł wykorzystujących w szczególności paliwa czyste, w tym stałe, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
- g) w zakresie zaopatrzenia w łącza telekomunikacyjne: obsługa w zakresie telekomunikacji z wykorzystaniem projektowanej i istniejącej sieci telekomunikacji przewodowej (poprzez jej sukcesywną rozbudowę w miarę potrzeb) i bezprzewodowej,
- h) w zakresie gospodarki odpadami: w ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu

Rozdział 1.

Ustalenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej

MN-U

§ 11. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN-U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi,
- b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:

- a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 7,
- b) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio według § 8,
- c) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczony na rysunku planu teren MN-U do przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej; w przypadku realizacji na działce wyłącznie funkcji usługowych nie chronionych nie zalicza się ich do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolno stojących lub w formie lokali mieszkalnych wbudowanych w budynkach usługowych,
- b) funkcja usługowa w formie budynków wolnostojących lub w formie lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
- c) budynki gospodarcze i garaże jako wbudowane, dobudowane lub wolno stojące,
- d) ustala się:
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 30% powierzchni działki budowlanej,
 - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 0,1,
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 2,2 dla wszystkich kondygnacji, a na 1,8 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
- e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m, w tym:
 - maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i usługowych na 12 m,
 - maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży na 8 m,
- f) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej,
- g) ustala się dachy płaskie do 10° oraz dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 10° do 45°,
- h) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 8 ust. 1,
- i) nie dopuszcza się sytuowania budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, chyba, że przepisy odrębne stanowią inaczej,
- j) kolorystyka obiektów budowlanych odpowiednio według § 8 ust. 2,
- k) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury odpowiednio według § 8 ust. 3,
- l) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń odpowiednio według § 8 ust. 4,
- m) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:
 - dopuszcza się szyldy lub napisy na elewacji budynków lub na dachu budynku o powierzchni maksymalnej 6 m², przy czym ich łączna powierzchnia informacyjna w ramach działki budowlanej nie może przekraczać 12 m²,
 - dopuszcza się tablice reklamowe o powierzchni maksymalnej 8 m², przy czym ich łączna powierzchnia informacyjna w ramach działki budowlanej nie może przekraczać 16 m²,
- n) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 1500 m²,
- o) na działce budowlanej ustala się urządzenie miejsc do parkowania, sytuowanych na terenie lub w garażu, w ilości co najmniej:
 - 2 miejsca do parkowania dla lokalu mieszkalnego,
 - 3 miejsca do parkowania/100 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy i co najmniej 3 miejsca do parkowania na sklep,
- p) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić co najmniej:
 - 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
 - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
 - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
 - 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;

4) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) ustala się:

- minimalną powierzchnię działki na 1500 m²,
- minimalną szerokość frontu działki na 20 m,
- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 50°-130°,

b) zasady ustalone w lit. a nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne,

c) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

a) część terenu objęta strefą ochrony sanitarnej od cmentarza odpowiednio według § 9 ust. 2,

b) w zakresie wysokości obiektów budowlanych obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa lotniczego;

6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

a) dla terenu MN-U ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną od przyległych dróg publicznych: 3KD-L oraz 2KD-D (ul. Żwirowa),

b) możliwość lokalizacji zjazdów z dróg publicznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;

7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej: odpowiednio zgodnie z § 10;**8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;**9) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:** określa się stawkę procentową w wysokości 15%.**Rozdział 2.****Ustalenia dla terenów zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów U/P**

§ 12. Dla terenów zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U/P, 2U/P, 3U/P, 4U/P** ustala się:

1) przeznaczenie terenu :

- a) przeznaczenie podstawowe: usługi, zakłady produkcyjne, składy, magazyny,
- b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:

- a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 7,
- b) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio według § 8;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) ustala się:

- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 20% powierzchni działki budowlanej,
- minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 0,1,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 2,2 dla wszystkich kondygnacji, a na 1,8 tylko dla kondygnacji nadziemnych,

- b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 20 m, w tym:
- maksymalną wysokość budynków usługowych na 15 m,
 - maksymalną wysokość budynków produkcyjnych i magazynowych na 20 m,
 - maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży na 8 m,
- c) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej,
- d) ustala się dachy płaskie do 10° oraz dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 10 do 25°, dopuszcza się stosowanie niestandardowych rozwiązań takich jak kopuły, powierzchnie sferyczne i nierozwijalne,
- e) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 8 ust. 1,
- f) na terenach 1U/P, 2U/P i 3U/P dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy,
- g) na terenie 4U/P nie dopuszcza się sytuowania budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, chyba, że przepisy odrębne stanowią inaczej,
- h) kolorystyka obiektów budowlanych odpowiednio według § 8 ust. 2,
- i) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury odpowiednio według § 8 ust. 3,
- j) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń odpowiednio według § 8 ust. 4,
- k) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:
- dopuszcza się szyldy lub napisy na elewacji budynku lub na dachu budynku, przy czym ich łączna powierzchnia informacyjna nie może przekraczać 1/10 powierzchni elewacji, na której lub nad którą są one umieszczane,
 - dopuszcza się tablice reklamowe o powierzchni maksymalnej 8 m², przy czym ich łączna powierzchnia łączna powierzchnia informacyjna w ramach działki budowlanej nie może przekraczać 16 m²,
 - dopuszcza się pylony i totemy reklamowe informujące o działalności prowadzonej na działce budowlanej, o powierzchni maksymalnej 45 m², przy czym ich łączna powierzchnia informacyjna w ramach działki budowlanej nie może przekraczać 100 m²,
- l) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 3000 m²,
- m) na działce budowlanej ustala się urządzenie miejsc do parkowania, sytuowanych na terenie lub w garażu, w ilości co najmniej:
- 3 miejsca do parkowania/100 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy i co najmniej 3 miejsca do parkowania na sklep,
 - 5 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej magazynów,
 - 20 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych,
- n) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić co najmniej:
- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
 - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
 - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
 - 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;

4) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) ustala się:

- minimalną powierzchnię działki na 3000 m²,
- minimalną szerokość frontu działki na 40 m,
- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 50°-130°,

b) zasady ustalone w lit. a nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne,

c) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

a) zakazuje się lokowania szpitali, domów opieki społecznej lub budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

b) część terenów 3U/P i 4U/P objęta strefą ograniczeń w zainwestowaniu wokół terenu zamkniętego odpowiednio według § 9 ust. 1,

c) część terenów 3U/P i 4U/P objęta strefą ochrony sanitarnej od cmentarza odpowiednio według § 9 ust. 2,

d) część terenów 1U/P i 2U/P na obszarze udokumentowanych złóż kopalin odpowiednio według § 9 ust. 4,

e) w zakresie wysokości obiektów budowlanych obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa lotniczego;

6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

a) dla terenu 1U/P ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną od przyległej drogi publicznej: 1KD-L (ul. Żwirowa),

b) dla terenu 2U/P ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną od przyległych dróg publicznych: 1KD-Z oraz 1KD-D,

c) dla terenu 3U/P ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną od przyległych dróg publicznych: 1KD-Z, 2KD-Z (ul. Sokołowska), 2KD-L (ul. Żwirowa) oraz 3KD-L,

d) dla terenu 4U/P ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną od przyległej drogi publicznej: 3KD-L,

e) możliwość lokalizacji zjazdów z dróg publicznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;

7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej: odpowiednio zgodnie z § 10;**8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:**

a) do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu,

b) do czasu skablowania lub zmiany przebiegu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu w pasie po 5 m od osi linii na stronę – w pasie technologicznym wymagane jest zachowanie warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji linii, ustalonych w przepisach odrębnych;

9) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy: określa się stawkę procentową w wysokości 20%.**Rozdział 3.****Ustalenia dla terenu infrastruktury technicznej urządzeń zaopatrzenia w wodę WZ**

§ 13. Dla terenu infrastruktury technicznej urządzeń zaopatrzenia w wodę oznaczonego na rysunku planu symbolem **WZ** ustala się:

1) przeznaczenie terenu :

a) przeznaczenie podstawowe: urządzenia zaopatrzenia w wodę, ujęcie wody – studnie, zbiornik wody,

- b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:

- a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 7,
- b) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio według § 8;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) ustala się:
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 70% powierzchni działki budowlanej,
 - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 0,001,
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 0,2,
- b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 6 m,
- c) ustala się dachy płaskie do 10° oraz dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci od 10 do 45°,
- d) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 8 ust. 1,
- e) kolorystyka obiektów budowlanych odpowiednio według § 8 ust. 2,
- f) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń odpowiednio według § 8 ust. 4,
- g) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 2500 m²,
- i) na działce budowlanej ustala się urządzenie co najmniej 3 miejsc do parkowania;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) ustala się:
 - minimalną powierzchnię działki na 2500 m²,
 - minimalną szerokość frontu działki na 4 m,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
- b) zasady ustalone w lit. a nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne,
- c) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- a) część terenu objęta strefą ochrony bezpośredniej ujęcia wody odpowiednio według z § 9 ust. 3,
- b) w zakresie wysokości obiektów budowlanych obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa lotniczego;

6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- a) ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną od przyległej drogi publicznej: 1KD-D,
- b) możliwość lokalizacji zjazdów z dróg publicznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;

7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej: odpowiednio zgodnie z § 10;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;

- 9) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:** określa się stawkę procentową w wysokości 1%.

Rozdział 4.

Ustalenia dla terenu drogi publicznej klasy ekspresowej KD-S

§ 14. Dla terenu drogi publicznej klasy ekspresowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KD-S** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu :**

- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy ekspresowej,
- b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia ochrony przed hałasem, rowy odwadniające, zbiorniki retencyjne, zieleń urządzona,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, od 56 m do 90 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
- b) przekrój co najmniej 2x2 – dwie jezdnie z dwoma pasami ruchu,
- c) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi ekspresowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
- d) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych;

3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych: z drogą, infrastrukturą techniczną (w tym ponadlokalną i lokalną) oraz z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy,
- b) część terenu na obszarze udokumentowanych złóż kopalin odpowiednio według § 9 ust. 4;

4) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej oraz realizację nowej infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu oraz zgodny z przepisami odrębnymi;

5) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** określa się stawkę procentową w wysokości 1%.

Rozdział 5.

Ustalenia dla terenów dróg publicznych klasy zbiorczej KD-Z

§ 15. Dla terenów dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KD-Z** i **2KD-Z** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu :**

- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej,
- b) przeznaczenie uzupełniające: parkingi, chodniki, ścieżki rowerowe, rowy odwadniające, zieleń urządzona,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla drogi 1KD-Z od 4,5 m do 20,5 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,

- dla drogi 2KD-Z od 13,5 m do 17,5 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przekrój co najmniej 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
 - c) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi zbiorczej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - d) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych,
 - e) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych: z drogą, infrastrukturą techniczną (w tym ponadlokalną i lokalną) oraz z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy,
 - b) część terenu 1KD-Z na obszarze udokumentowanych złóż kopalin odpowiednio według § 9 ust. 4;
- 4) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej oraz realizację nowej infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu oraz zgodny z przepisami odrębnymi;
- 5) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** określa się stawkę procentową w wysokości 1%.

Rozdział 6.

Ustalenia dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej KD-L

§ 16. Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KD-L, 2KD-L i 3KD-L** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu :**
- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: parkingi, chodniki, ścieżki rowerowe, rowy odwadniające, zieleń urządzona,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla drogi 1KD-L od 0 m do 22 m,
 - dla drogi 2KD-L od 5,5 m do 9,5 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 3KD-L 15 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przekrój co najmniej 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
 - c) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi lokalnej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - d) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych,
 - e) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych: z drogą, infrastrukturą techniczną (w tym ponadlokalną i lokalną) oraz z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy,

- b) część terenu 1KD-L na obszarze udokumentowanych złóż kopalin odpowiednio według § 9 ust. 4;
- 4) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej oraz realizację nowej infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu oraz zgodny z przepisami odrębnymi;
- 5) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** określa się stawkę procentową w wysokości 1%.

Rozdział 7.

Ustalenia dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej KD-D

§ 17. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KD-D** i **2KD-D** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu :**

- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej,
- b) przeznaczenie uzupełniające: parkingi, chodniki, rowy odwadniające, zieleń urządzona,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
- dla drogi 1KD-D od 8 m do 38,5 m,
 - dla drogi 2KD-D od 7 m do 9,5 m,
- b) przekrój co najmniej 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
- c) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
- d) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych,
- e) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;

3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych: z drogą, infrastrukturą techniczną (w tym ponadlokalną i lokalną) oraz z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy,
- b) część terenu 1KD-D na obszarze udokumentowanych złóż kopalin odpowiednio według § 9 ust. 4;

4) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej oraz realizację nowej infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu oraz zgodny z przepisami odrębnymi;

5) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** określa się stawkę procentową w wysokości 1%.

DZIAŁ IV.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy Raszyn.

Przewodniczący Rady Gminy:
Dariusz Tadeusz Marcinkowski



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IX/74/15
Rady Gminy Raszyn
z dnia 28 maja 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Puchały w Gminie Raszyn – rejon ul. Sokołowskiej

Na podstawie art. 20 ust. oraz w związku z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2015 r. poz. 199), Rada Gminy Raszyn stwierdza, że projekt planu miejscowego był dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu.

Podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 1 grudnia 2014 r. do 5 stycznia 2015 r. oraz w wyznaczonym terminie składania uwag tj. do dnia 19 stycznia 2015 r. wniesiono trzy uwagi, które zostały w części lub w całości nieuwzględnione przez Wójta Gminy Raszyn.

Podczas drugiego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach 19 marca 2015 r. do 8 kwietnia 2015 r. oraz w wyznaczonym terminie składania uwag tj. do dnia 22 kwietnia 2015 r. wniesiono jedną uwagę, która nie dotyczyła przedmiotu wyłożenia planu, w związku z czym Wójt Gminy Raszyn uwagi nie uwzględnił.

W związku z powyższym w zakresie uwag nieuwzględnionych Rada Gminy Raszyn postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Lp	Data wpływu	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Raszyn w sprawie rozpatrzenia uwagi.		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Raszyn w sprawie rozpatrzenia uwagi.	
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	22.12.2014r.	Osoba fizyczna	<ol style="list-style-type: none"> Brak zgody na jednostronne poszerzenie ul. Sokołowskiej tj. od północnej strony drogi. Brak zgody na poszerzenie ul. Żwirowej. Brak zgody na lokalizację projektowanej drogi lokalnej ozn. symbolem 3KD-L. Wniosek o możliwość lokalizacji tzw. OZE - źródeł energii odnawialnych z wyjątkiem farm wiatrowych - jako funkcji uzupełniającej. 	<p>działka nr ew. 200, 187,</p> <p>177, 167</p> <p>Brak działek o numerach ew. 177 i 167</p>	<p>- Droga lokalna ozn. symbolem 2KD-L</p> <p>- Teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów ozn. symbolem 3U/P</p> <p>- Droga zbiorcza ozn. symbolem 2KD-Z</p>	4. Uwaga częściowo uwzględniona	<ol style="list-style-type: none"> Uwaga nieuwzględniona Uwaga nie uwzględniona Uwaga nie uwzględniona 	4. Uwaga częściowo uwzględniona	<ol style="list-style-type: none"> Uwaga nieuwzględniona Uwaga nie uwzględniona Uwaga nie uwzględniona
<p>Uzasadnienie</p> <ol style="list-style-type: none"> Plan nie może uwzględniać obustronnego poszerzenia ul. Sokołowskiej, ponieważ poszerzenie tej drogi od strony południowej wykraczałoby poza obszar objęty planem. Docelowa szerokość ul. Sokołowskiej jako drogi zbiorczej powinna być zgodna z przepisami odrębnymi. Szerokość ul. Żwirowej jako drogi lokalnej powinna mieć 12m w liniach rozgraniczających. Ze względu na istniejącą zabudowę po jej północnej stronie (poza obszarem planu) uzasadnionym staje się jej poszerzenie w kierunku południowym. Uwaga bezprzedmiotowa – projektowana droga lokalna ozn. symbolem 3KDL nie przebiega przez działki nr ew. 200 i 187. Projektowana droga lokalna ma ograniczyć ruch samochodowy przez zabudowany teren wsi Puchały na odcinku od Al. Krakowskiej do Michałowic. Ponadto wykreślenie projektowanej drogi naruszyłoby ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn, w którym został określony jej przebieg. W planie dopuszczono zasilanie w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, aerotermalną lub geotermalną, o mocy nie przekraczającej 100 kW. <p>Wyznaczenie obszarów, na których byłyby rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW byłyby niezgodne z ustaleniami Studium, gdyż te nie zostały w nim wyznaczone.</p>									

2.	22.12.2014r.	Osoba fizyczna	<p>1. Wniosek o zniesienie strefy oddziaływania od Jednostki Wojskowej.</p> <p>2. Brak zgody na lokalizację projektowanej drogi lokalnej ozn. symbolem 3KD-L.</p> <p>3. Wniosek o możliwość lokalizacji tzw. OZE - źródeł energii odnawialnych z wyjątkiem farm wiatrowych - jako funkcji uzupełniającej.</p>	działka nr ew. 210/2	<p>- <i>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej ozn. symbolem MN-U</i></p> <p>- <i>Teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów ozn. symbolem 4U/P i 3U/P</i></p> <p>- <i>Projektowana droga lokalna ozn. symbolem 3KD-L</i></p> <p>- <i>Droga zbiorcza ozn. symbolem 2KD-Z</i></p>	3. Uwaga częściowo uwzględniona	<p>1. Uwaga nie uwzględniona</p> <p>2. Uwaga nie uwzględniona</p>	3. Uwaga częściowo nie uwzględniona	<p>1. Uwaga nie uwzględniona</p> <p>2. Uwaga nie uwzględniona</p>
<p>Uzasadnienie</p> <p>1. Pozostawienie strefy ograniczeń w zainwestowaniu wokół terenu zamkniętego wynika z jej pozostawienia w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn, na skutek opinii Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego.</p> <p>Strefa ta ogranicza jedynie rodzaj, ale nie zakazuje całkowitej zabudowy.</p> <p>2. Projektowana droga lokalna ma ograniczyć ruch samochodowy przez zabudowany teren wsi Puchały na odcinku od Al. Krakowskiej do Michałowic. Wykreślenie projektowanej drogi naruszyłoby ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn, w którym został określony jej przebieg.</p> <p>3. W planie dopuszczono zasilanie w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, aerotermalną lub geotermalną, o mocy nie przekraczającej 100 kW.</p> <p>Wyznaczenie obszarów, na których byłyby rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW byłyby niezgodne z ustaleniami Studium, gdyż te nie zostały w nim wyznaczone.</p>									
3.	19.01.2015r	Osoba fizyczna	<p>1. Brak zgody na lokalizację projektowanej drogi lokalnej ozn. symbolem 3KD-L.</p> <p>2. Brak zgody na utworzenie strefy ograniczeń w zainwestowaniu wokół terenu zamkniętego.</p> <p>3. Wniosek o wprowadzenie na całym obszarze oznaczonym symbolem UP oraz MN-U jednolitej opłaty planistycznej w wysokości 1%.</p>	działka nr ew. 201, 207	<p>- <i>Droga lokalna ozn. symbolem 2KD-L</i></p> <p>- <i>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej ozn. symbolem MN-U</i></p> <p>- <i>Teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów ozn. symbolem 3U/P i 4U/P</i></p> <p>- <i>Projektowana droga lokalna ozn. symbolem 3KD-L</i></p> <p>- <i>Droga zbiorcza ozn. symbolem 2KD-Z</i></p>	1. Uwaga nie uwzględniona 2. Uwaga nie uwzględniona 3. Uwaga nie uwzględniona		1. Uwaga nie uwzględniona 2. Uwaga nie uwzględniona 3. Uwaga nie uwzględniona	
<p>Uzasadnienie</p> <p>1. Projektowana droga lokalna ma ograniczyć ruch samochodowy przez zabudowany teren wsi Puchały na odcinku od Al. Krakowskiej do Michałowic. Wykreślenie projektowanej drogi naruszyłoby ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn.</p> <p>2. Pozostawienie strefy ograniczeń w zainwestowaniu wokół terenu zamkniętego wynika z jej pozostawienia w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn, na skutek opinii Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego.</p> <p>Strefa ta ogranicza jedynie rodzaj, ale nie zakazuje całkowitej zabudowy</p>									

<p>3. Jeżeli w wyniku uchwalenia planu miejscowego wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel zbywa nieruchomość Wójt pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu działki. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Jeżeli zaś przeznaczenie danej nieruchomości zostało określone takie samo jak w mpzp, który utracił moc z powodu upływu terminu na podstawie art. 97 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma wtedy podstawy do ustalenia opłaty planistycznej. Sam fakt uchwalenia planu nie musi powodować automatycznie wzrostu cen nieruchomości. Do obliczenia wysokości opłaty konieczne będzie indywidualne oszacowanie w jakim stopniu wzrost wartości nieruchomości pomiędzy dniem wejścia w życie miejscowego planu a dniem sprzedaży nieruchomości wynikał właśnie z tego planu (z uwzględnieniem różnicy w sposobie obliczana wzrostu wartości dla nieruchomości objętych miejscowym planem sprzed 1995 r.).</p>								
4.	22.04.2015r.	Osoba fizyczna	<p>1. Brak zgody na lokalizację projektowanej drogi lokalnej ozn. symbolem 3KD-L.</p> <p>2. Brak zgody na utworzenie strefy ograniczeń w zainwestowaniu wokół terenu zamkniętego.</p>	działka nr ew. 201, 207	<p>- Droga lokalna ozn. symbolem 2KD-L</p> <p>- Teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej ozn. symbolem MN-U</p> <p>- Teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów ozn. symbolem 3U/P i 4U/P</p> <p>- Projektowana droga lokalna ozn. symbolem 3KD-L.</p> <p>- Droga zbiorcza ozn. symbolem 2KD-Z.</p>		<p>1. Uwaga nie uwzględniona</p> <p>2. Uwaga nie uwzględniona</p>	<p>1. Uwaga nie uwzględniona</p> <p>2. Uwaga nie uwzględniona</p>
<p>Uzasadnienie</p> <p>1. Uwaga nie dotyczy zakresu wyłożenia.</p> <p>2. Uwaga nie dotyczy zakresu wyłożenia.</p>								

Przewodniczący Rady Gminy:
Dariusz Tadeusz Marcinkowski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr IX/74/15
Rady Gminy Raszyn
z dnia 28 maja 2015 r.

Sposób realizacji, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Puchały w Gminie Raszyn – rejon ul. Sokołowskiej

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca, 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Puchały w Gminie Raszyn – rejon ul. Sokołowskiej.

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) - zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują inwestycje realizowane samodzielnie przez Gminę, zlokalizowane w obszarze planu lub poza nim w liniach rozgraniczających dróg gminnych.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy w odniesieniu do niniejszego planu to:

1. utrzymanie sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i budowa przyłączy do obiektów celu publicznego
1. przebudowa lub utrzymanie oświetlenia i zieleni znajdujących się na terenie objętym niniejszą uchwałą;
1. planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, o samorządzie gminnym, oraz przepisami w zakresie gospodarki komunalnej i ochrony środowiska,
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 1232 z późn. zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu,
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2012r. poz. 1059 z późn. zm.),
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej niewyszczególnionych w §2 odbywać się będzie na podstawie umów zainteresowanych stron.

§ 4. 1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 885 z późn. zm.).

2. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała Rada Gminy w uchwale budżetowej.

3. Inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wieloletniej prognozie finansowej na lata 2011-2016.

§ 5. 1. Zadania z zakresu rozbudowy lub przebudowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001r. (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. Nr 139), w oparciu o wieloletnie plany inwestycyjne.

2. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2012r. poz. 1059 z późn. zm.).

Przewodniczący Rady Gminy:
Dariusz Tadeusz Marcinkowski