



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 21 czerwca 2017 r.

Poz. 5508

UCHWAŁA NR XXXVI/341/2017 RADY GMINY RASZYN

z dnia 24 maja 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Falenty w Gminie Raszyn – rejon ul. Poniatowskiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr VIII/67/15 Rady Gminy Raszyn z dnia 14 maja 2015 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Falenty w Gminie Raszyn – rejon ul. Poniatowskiego, po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn, zatwierdzonego Uchwałą Nr LX/590/14 Rady Gminy Raszyn z dnia 21 października 2014 r. uchwała się co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Falenty w Gminie Raszyn – rejon ul. Poniatowskiego, zwany dalej „planem”, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy - północna granica administracyjna obrębu Falenty;
- 2) od wschodu - wschodnie granice działek nr ew.: 35/3, 115, 215, 218, 35/4, 220, 221, 211, 212, 214;
- 3) od południa - oś istniejącej ul. Leszczynowej, a następnie zachodnia i południowa granica administracyjna obrębu Falenty;
- 4) od zachodu - zachodnia granica administracyjna obrębu Falenty.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 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) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) istniejące rowy melioracyjne do przykrycia lub likwidacji;
- 5) symbole cyfrowo - literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi,
- 6) obszary podlegające ochronie wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych - granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania w granicach planu obiektów podlegających ochronie w tym zakresie;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Raszyn;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne będące przedmiotem uchwały;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz pozostałymi przepisami;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym określającym przeznaczenie terenu;

- 5) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie, to jest obejmujące nie mniej niż 60% sumy powierzchni użytkowej budynków na każdej działce budowlanej oraz nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i nie będące z nim w sprzeczności, zajmujące nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce oraz nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które jest niezbędne dla funkcjonowania przeznaczenia podstawowego lub będące do niego dodatkiem, w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 9) usługach – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie produkcja przemysłowa dóbr materialnych;
- 10) usługach rzemieślniczych – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą z zakresu rzemiosła w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 11) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie ścian zewnętrznych budynków do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków: okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, ganków, przedsionków, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 m.

Rozdział 2.

Przeznaczenia terenów w planie

§ 5. Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole podstawowego przeznaczenia terenu oznaczają:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) WR – tereny rowów melioracyjnych;
- 3) ZN – tereny zieleni nieurządzonej;
- 4) KDL – teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej;
- 5) KDD – teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej;
- 6) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. 1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków realizowanych zgodnie z przeznaczeniem.

2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy położonej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą od której te linie wyznaczono, z prawem do przebudowy i nadbudowy, pod warunkiem nie przybliżania zabudowy do linii rozgraniczających.

3. Ustala się, że linie, o których mowa w ust.1 nie dotyczą urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 7. 1. W zakresie zasad realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych ustala się:

- 1) maksymalną wysokość ogrodzenia – 1,8 m;
- 2) nakaz sytuowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg, z dopuszczeniem ich miejscowego wycofania w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód, w tym drzew oraz urządzeń infrastruktury technicznej oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- 3) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykatów żelbetowych;

2. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż:

- 1) 0,5 m w rzucie poziomym od gazociągów,
- 2) 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowów melioracyjnych.

§ 8. W zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych ustala się:

- 1) dopuszczenie realizacji urządzeń reklamowych, w tym napisów i szyldów, oraz tablic reklamowych na elewacjach budynków, pod warunkiem, że ich maksymalna powierzchnia ekspozycyjna na działce budowlanej nie przekroczy 2 m²;
- 2) zakaz realizacji wolnostojących urządzeń reklamowych oraz tablic reklamowych;
- 3) zakaz umieszczenia urządzeń reklamowych na dachach budynków;
- 4) zakaz realizacji urządzeń reklamowych i tablic reklamowych emitujących zmienne światło, w tym typu LED.

§ 9. Na całym obszarze planu ustala się:

- 1) zakaz stosowania pokryć dachowych i ścian w kolorach intensywnie jaskrawych;
- 2) dopuszczenie sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią nieruchomością lub w odległości 1,5 m od niej, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy w poszczególnych terenach, z prawem do przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, przy czym dla istniejącej zabudowy, położonej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą należy uwzględnić ustalenia § 6 ust. 2.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 10. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery:
 - a) nakaz ogrzewania budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,
 - b) nakaz stosowania, w ogrzewaniu budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 2) w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem:
 - a) nakaz utwardzania lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
 - b) przed wprowadzeniem wód opadowych i roztopowych do odbiorników nakaz oczyszczenia ich do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązującą zasadę, że uciążliwość oddziaływania przedsięwzięć lokalizowanych w terenach nie może powodować obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm, poza granicami terenu realizacji inwestycji, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 4) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu –zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

Rozdział 5.

Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

§ 11.1. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu, granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła.

2. W granicach Obszaru, o którym mowa w ust. 1 obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. 1. Ustala się, z zastrzeżeniem ust. 3, minimalną powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolem MN - 1500 m².

2. Ustala się, z zastrzeżeniem ust. 3, minimalny front na terenach MN na terenach oznaczonych symbolem – 25 m.

3. Ustala się, że zasady ustalone w ust. 1 i ust. 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod systemy komunikacji i infrastruktury technicznej.

4. Ustala się, że kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70° do 120°.

Rozdział 7.

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

§ 13. 1. Wskazuje się, że obszar planu położony jest w zasięgu:

- 1) strefy ograniczeń wysokości obiektów budowlanych, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności oraz naturalnych dla lotniska im. Fryderyka Chopina w Warszawie;
- 2) strefy ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych,
- 3) strefy ograniczeń lokalizacji przeszkód lotniczych.

2. W granicach obszarów, o których mowa w ust. 1 obowiązują ograniczenia w realizacji obiektów budowlanych i w zagospodarowaniu terenu oraz w użytkowaniu obiektów, wynikające z dokumentacji rejestracyjnej lotniska im. Fryderyka Chopina w Warszawie, w tym:

- 1) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków;
- 2) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, w tym obiektów i urządzeń z zakresu systemów infrastruktury technicznej, których wysokość jest większa niż 150 m n.p.m.

3. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu istniejące rowy melioracyjne do przykrycia lub likwidacji.

4. Dla rowów określonych w ust. 3 dopuszcza się ich przykrycie lub likwidację, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych, z zakresu Prawa Wodnego.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) drogi oznaczone symbolami KDL i KDD tworzą układ komunikacyjny dróg publicznych, zapewniający obsługę terenów objętych planem zarówno w zakresie połączeń z układem gminnym jak i z układem ponadlokalnym;
- 2) zasady zaspokojenia potrzeb parkingowych:
 - a) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu,
 - b) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny;
 - dla usług – 3 miejsca do parkowania na 100m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na lokal usługowy;
 - c) w miejscach określonych w przepisach odrębnych dla wymaganej liczby miejsc do parkowania, określonej w lit. b, należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na każde 15 miejsc postojowych.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 15. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznaczają się tereny dróg oznaczone symbolami KDL, KDD i KDW, pod warunkiem zachowania zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu lokalizacji w pasie drogowym obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego;
- 3) dopuszczenie budowy urządzeń infrastruktury technicznej poza wymienionymi w ust. 2 terenami pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,
- 4) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez budowę sieci zbiorczej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu,
 - b) do czasu realizacji zbiorczej sieci wodociągowej dopuszczenie stosowania indywidualnych ujęć wody, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - c) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 80 mm;
- 5) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:
 - a) objęcie siecią kanalizacji sanitarnej zabudowy lokalizowanej w granicach planu, poprzez budowę sieci zbiorczej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu,
 - b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych,
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz nieutwardzonych części pozostałych terenów i parkingów gruntowych o powierzchni do 0,1 ha, odprowadzenie do ziemi w granicach własnej działki,
 - z dróg publicznych, z dróg wewnętrznych utwardzonych – odprowadzenie do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, rowów odprowadzających lub kanalizacji deszczowej po jej realizacji, z zastosowaniem urządzeń zapewniających oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi,
 - d) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm,
 - e) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 90 mm,
 - f) minimalna średnica nowobudowanych przewodów deszczowych - 200 mm;
- 6) dla systemu elektroenergetycznego:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - b) dopuszczenie zamiany napowietrznych sieci elektroenergetycznych na sieci kablowe,
 - c) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym lub napowietrznym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym lub wewnętrznym,
 - d) dopuszczenie indywidualnych urządzeń wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) takich jak mikroinstalacje oraz małe instalacje o mocy nie przekraczającej 100 kW;

7) dla systemu gazowego:

- a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych poprzez rozbudowę sieci średniego i niskiego ciśnienia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
- b) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie lokalizacji urządzeń gazowych na działce budowlanej,
- c) minimalna średnica nowobudowanych sieci – 32 mm;

8) dla systemu zaopatrzenia w ciepło – dostawa ciepła z indywidualnych źródeł ciepła;

9) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) dla systemu telekomunikacyjnego – obsługę telekomunikacyjną obszaru planu w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia telekomunikacyjne, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 16. W zakresie ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych.

Rozdział 11.

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

§ 17. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości:

- 1) 15% dla terenów oznaczonych symbolami MN,
- 2) 1% dla terenów oznaczonych symbolami WR, ZN, KDL, KDD, KDW.

Rozdział 11.

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MN do 6MN**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:** drogi wewnętrzne;
- 3) **przeznaczenie uzupełniające:**
 - a) budynki gospodarcze, garaże i miejsca parkingowe,
 - b) urządzenia budowlane, zieleń urządzona, obiekty małej architektury, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, ciągi pieszce;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - a) uwzględnienie ustaleń określonych w § 6, § 7, § 8, § 9,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy 8,5 m, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 6 m,
 - c) forma dachów: jednospadowa, dwuspadowa i wielospadowa o nachyleniu głównych połaci dachu do 45⁰,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4,
 - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – 70%;
- 5) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 10,

- 6) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 11,
- 7) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 12;
- 8) **minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych** - 1500 m²;
- 9) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 13;
- 10) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 14;
- 11) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami** - zgodnie z ustaleniami określonymi w § 15;
- 12) **sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 16,
- 13) **stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 17.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1WR do 4WR** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** rowy melioracyjne wraz z urządzeniami technicznymi niezbędnymi do ich funkcjonowania,
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** urządzenia infrastruktury technicznej, w tym związane z ochroną przeciwpowodziową oraz gospodarką wodno – kanalizacyjną, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa Wodnego;
- 3) **zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** uwzględnienie ustaleń określonych w § 6, § 7, § 8, § 9;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 10;
- 5) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 11;
- 6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 12;
- 7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 13;
- 8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 14;
- 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 15;
- 10) **sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 16,
- 11) **stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 17.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1ZN do 4ZN** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zieleń nieurządzona o funkcjach ekologicznych i krajobrazowych, w tym zadrzewienia,
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** obiekty małej architektury, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej związane z ochroną przeciwpowodziową oraz gospodarką wodno – kanalizacyjną, ścieżki rowerowe, ciągi piesze, boiska trawiaste, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;

- 3) **zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - a) uwzględnienie ustaleń określonych w § 6, § 7, § 8, § 9,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów małej architektury oraz obiektów infrastruktury technicznej - 6 m;
 - 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 10,
 - 5) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 11;
 - 6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 12;
 - 7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 13;
 - 8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 14;
 - 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 15;
 - 10) **sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 16,
 - 11) **stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 17.
- § 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL**, ustala się:
- 1) **przeznaczenie podstawowe:** droga publiczna klasy lokalnej z urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanymi z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - 2) **przeznaczenie uzupełniające:** ścieżki rowerowe, zieleń urządzona, mała architektura, miejsca parkingowe, urządzenia związane z obsługą pasażerów komunikacji zbiorowej, w tym wiaty przystankowe, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - 3) **zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - a) uwzględnienie ustaleń określonych w § 6, § 7, § 8, § 9,
 - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 6 m, przy czym plan nie obejmuje całej szerokości drogi, której docelowa szerokość winna wynosić 12 m;
 - 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 10,
 - 5) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 11;
 - 6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 12;
 - 7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 13;
 - 8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 14;
 - 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 15;

10) **sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 16,

11) **stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 17.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD**, ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe:** droga publiczna klasy dojazdowej z urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanymi z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

2) **przeznaczenie uzupełniające:** ścieżki rowerowe, zieleń urządzona, mała architektura, miejsca parkingowe, urządzenia związane z obsługą pasażerów komunikacji zbiorowej, w tym wiaty przystankowe, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego,

3) **zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

a) uwzględnienie ustaleń określonych w § 6, § 7, § 8, § 9,

b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: nieregularna 0 - 7 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym plan nie obejmuje całej szerokości drogi, której docelowa szerokość winna wynosić 10 m;

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 10,

5) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 11;

6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 12;

7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 13;

8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 14;

9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 15;

10) **sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 16,

11) **stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 17.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KDW do 8KDW**, ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe:** drogi wewnętrzne z urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanymi z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

2) **przeznaczenie uzupełniające:** ścieżki rowerowe, zieleń urządzona, mała architektura, miejsca parkingowe, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego,

3) **zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

a) uwzględnienie ustaleń określonych w § 6, § 7, § 8, § 9,

b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

- 1KDW – 6 m,

- 2KDW – 6 m,

- 3KDW – 6 m,
 - 4KDW – 6 m,
 - 5KDW – 6 m,
 - 6KDW – 6 m,
 - 7KDW – 6 m,
 - 8KDW – 6 m,
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 10,
 - 5) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 11;
 - 6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 12;
 - 7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 13;
 - 8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 14;
 - 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 15;
 - 10) **sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 16,
 - 11) **stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 17.

Rozdział 13. Ustalenia końcowe

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

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

Przewodniczący Rady Gminy Raszyn:
Dariusz Marcinkowski

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVI/341/2017
Rady Gminy Raszyn
z dnia 24 maja 2017 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz w związku z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), Rada Gminy Raszyn stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Falenty w Gminie Raszyn – rejon ul. Poniatowskiego był dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu.

Podczas pierwszego wyłożenia w dniach od 14 listopada do 16 grudnia 2016 r. oraz w wyznaczonym terminie składania uwag tj. do dnia 30 grudnia 2016 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

Podczas drugiego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 6 marca do 4 kwietnia 2017 r. oraz w wyznaczonym terminie składania uwag tj. do dnia 18 kwietnia 2017 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Przewodniczący Rady Gminy Raszyn:
Dariusz Marcinkowski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVI/341/2017
Rady Gminy Raszyn
z dnia 24 maja 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), Rada Gminy Raszyn postanawia, co następuje:

- 1) na obszarze objętym **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Falenty w Gminie Raszyn – rejon ul. Poniatowskiego**, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
 - a) przebudowę istniejącej ulicy Poniatowskiego, oznaczonej symbolem 1KDD,
 - b) budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej;
- 2) nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji;
- 3) inwestycje o których mowa w pkt. 1 będą finansowane z budżetu Gminy Raszyn, a także ze środków zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Przewodniczący Rady Gminy Raszyn:
Dariusz Marcinkowski