

**UCHWAŁA NR .....**  
**Rady Gminy Raszyn**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Falenty w Gminie Raszyn – rejon oczyszczalni ścieków**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1372), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.<sup>1</sup>) oraz uchwały Nr XXXVI/342/17 Rady Gminy Raszyn z dnia 24 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Falenty w Gminie Raszyn – rejon oczyszczalni ścieków, 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. Rada Gminy Raszyn uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Zakres regulacji planu**

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Falenty w Gminie Raszyn – rejon oczyszczalni ścieków, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem.
2. Granice obszaru wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Granice te wyznaczają:
  - 1) od północy – północne granice działki ew. nr: 3/19;
  - 2) od wschodu – wschodnia granica działki ew. nr 3/19;
  - 3) od południa – południowa granica działki ew. nr 3/19;
  - 4) od zachodu – zachodnie granice działki ew. nr: 3/19.

**§ 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;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisane w formie elektronicznej – załącznik nr 4 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;

---

<sup>1</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 784, 922

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) wymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym.
3. 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, przyrody i krajobrazu;
  - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
  - 5) 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;
  - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
  - 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.
2. Nie określa się, ponieważ nie występują w obszarze planu:
  - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

#### § 5.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
  - 1) **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, werand, tarasów na

- kolumnach, okapów i nadwieszów 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;
- 2) **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;
  - 3) **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;
  - 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie kategorii przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu, uzupełniające i wzbogacające przeznaczenie podstawowe w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
  - 5) **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;
  - 6) **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.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów objętych planem**

#### **§ 6.**

1. Ustala się przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem literowym zgodnie z rysunkiem planu: teren infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu symbolem **IT**.
2. Terenem inwestycji celu publicznego jest teren infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu symbolem **IT**.
3. Określa się linie rozgraniczające terenu infrastruktury technicznej oznaczonego na rysunku planu symbolem **IT** jako granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym.

## **Rozdział 3**

### **Ustalenia dla terenu infrastruktury technicznej IT**

#### **§ 7.**

Dla terenu infrastruktury technicznej oznaczonego na rysunku planu symbolem **IT** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna z zakresu wodociągów, kanalizacji, telekomunikacji, gospodarki odpadami oraz ciepłownictwa,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garaże, urządzenia budowlane, zieleni urządzona;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:**

- a) z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 1 pkt 1 ustala się lokalizowanie nowych budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy,
  - b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy,
  - c) ustala się utrzymanie skali i struktury zainwestowania w dostosowaniu do krajobrazu terenów okolicznych,
  - d) ustala się harmonijne kształtowanie nowej architektury, z uwzględnieniem formy i skali obiektów, kolorystyki oraz materiałów budowlanych zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) **zasady ochrony środowiska i przyrody:**
- a) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - c) zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
  - d) zakazuje się odprowadzania do gleby i wód ścieków oraz odprowadzania wód opadowych i wód roztopowych do kanalizacji sanitarnej;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) ustala się:
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 10% 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 1,0,
  - b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m,
  - c) ustala się dachy płaskie o nachyleniu połaci od 0° do 12° oraz spadziste o nachyleniu połaci od 12° do 45°,
  - d) na działce budowlanej ustala się zapewnienie miejsc do parkowania, w ilości co najmniej 1 miejsca do parkowania na obiekt infrastruktury technicznej,
  - e) na działce budowlanej ustala się zapewnienie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości co najmniej:
    - 1 stanowisko jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15,
    - 2 stanowiska jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 15,
- 5) **sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:**
- a) nakazuje się sytuowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) 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;
- 6) **kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:**
- a) 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,
- b) ustalenia lit. a nie dotyczą materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych w przypadku drewna, ceramiki i kamienia;
- 7) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- a) ustala się minimalną powierzchnię działki na 30 m<sup>2</sup>,
- b) ustala się minimalną szerokość frontu działki na 3 m,
- c) ustala się kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
- d) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 8) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**  
w zakresie wysokości obiektów budowlanych obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa lotniczego;
- 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**  
ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną z przyległej drogi oznaczonej jako *KD* poza obszarem planu;
- 10) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**
- a) w zakresie zaopatrzenia w wodę:  
zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i ochrony przeciwpożarowej z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, zlokalizowanej poza obszarem planu,
- b) w zakresie odprowadzenia ścieków:  
odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji rozdzielczej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm zlokalizowanej poza granicami planu – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
- ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren nieutwardzony (do ziemi) w granicach działki budowlanej lub bezpośrednio do sieci kanalizacji deszczowej, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej,
  - zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz na pasy drogowe,
- d) w zakresie zasilania w energię elektryczną:
- zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia, ze stacji transformatorowych w obszarze planu lub poza obszarem planu,
  - dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego o mocy nie przekraczającej 100 kW,
- e) w zakresie zasilania w gaz przewodowy – zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej przewodami o średnicy co najmniej 32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- f) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
  - g) w zakresie zaopatrzenia w łącza telekomunikacyjne – obsługa w zakresie telekomunikacji z wykorzystaniem istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacji przewodowej (poprzez jej sukcesywną rozbudowę w miarę potrzeb) i bezprzewodowej,
  - h) w zakresie gospodarki odpadami – ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) **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;
- 12) **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**

### **Przepisy przejściowe i końcowe**

#### **§ 8.**

Z dniem wejścia w życie niniejszego planu, na obszarze planu tracą moc obowiązującą ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dla części terenów we wsiach Falenty Nowe, Dawidy Bankowe, Łady i Falenty, przyjętego uchwałą Nr LVII/905/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 22 września 2005 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 22 listopada 2005 r. Nr 256, poz. 8357, zmienionego uchwałą Nr XII/175/07 Rady Gminy Raszyn z dnia 20 września 2007 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 25 listopada 2007 r. Nr 241 poz. 6976 oraz uchwałą Nr XLI/452/13 Rady Gminy Raszyn z dnia 26 września 2013 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 23 października 2013 r. poz. 10596, a także Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Falenty i Falenty Nowe - część III przyjętego uchwałą Nr VI/51/07 Rady Gminy Raszyn z dnia 08 marca 2007 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 16 maja 2007 r. Nr 89, poz. 2140.

#### **§ 9.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

#### **§ 10.**

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.