

**UCHWAŁA Nr XII/177/07**  
**Rady Gminy Raszyn**  
**z dnia 20 września 2007r.**

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Raszyn Nr VI/51/07 z dnia 8 marca 2007r.**

Na podstawie z art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 27 w związku z art. 14 ust.1, ust. 2 ust. 4 i ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) na wniosek Wójta Gminy Raszyn po stwierdzeniu wykonania zadań i czynności poprzedzających podjęcie uchwały, określonych w art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Raszyn uchwala, co następuje:

**§ 1.**

1. Przystępuje się do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Rady Gminy Raszyn Nr VI/51/07 z dnia 8 marca 2007r. (opubl. Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 16 maja 2007r. Nr 89 poz. 2140):
  - 1) w obszarze nr 1 – rejon ul. Opackiego, ul. Droga Hrabska i ul. Modrzewiowej we wsi Falenty Nowe, którego granice wyznaczają:
    - od północy: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [1MN],
    - od wschodu: ul. Modrzewiowa (zachodnia granica działki nr ew. 3/4),
    - od południa: oś ul. Droga Hrabska [3KL],
    - od zachodu: wschodnia linia rozgraniczająca ul. Opackiego [12KL] (na działce nr ew. 3/3 we wsi Falenty),
  - 2) w obszarze nr 2 - rejon ulicy Willowej we wsi Falenty Nowe, którego granice wyznaczają:
    - od północy: północna granica działki nr ew. 131 z przedłużeniem do osi ul. Willowej [9KL],
    - od wschodu: linia rozgraniczająca tereny rolne [1R] na działkach nr ew. 131, 132, 133, 134, 135, 137/7, 137/2, 138/1, 140/3, 140/5,
    - od południa: południowa granica działki nr ew. 140/4 i działki nr ew. 140/5 ,
    - od zachodu: oś ul. Willowej [9KL].
2. Granice obszaru nr 1 objętego zmianą planu, oznaczone literami A-B-C-D-E-F-G-A określa załącznik graficzny nr 1 do uchwały, zaś granice obszaru nr 2, oznaczone literami A-B-C-D-E-A określone zostały w załączniku nr 2 do uchwały.
3. Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Raszyn Nr VI/51/07 z dnia 8 marca 2007r. i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2.**

Zmiana planu zostanie sporządzona w skali 1: 1000.

**§ 3.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn .

**§ 4.**

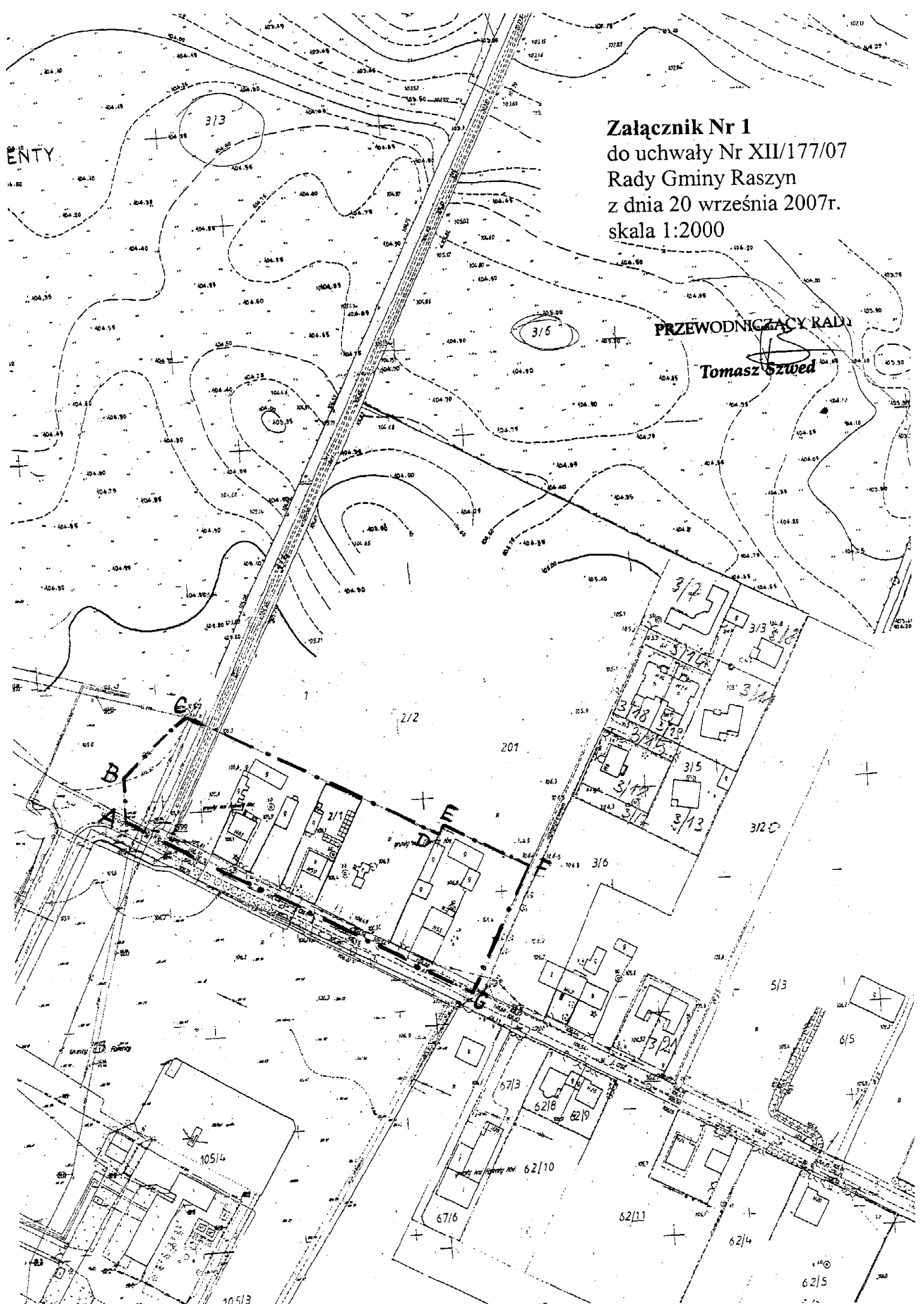
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**PRZEWODNICZĄCY RADY**  
  
**Tomasz Szwed**

**Załącznik Nr 1**  
do uchwały Nr XII/177/07  
Rady Gminy Raszyn  
z dnia 20 września 2007r.  
skala 1:2000

**PRZEWODNICZĄCY RADY**

**Tomasz Szwed**





Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr XII/177/07  
Rady Gminy Raszyn  
z dnia 20 września 2007r.

## ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Raszyn Nr VI/51/07 z dnia 8 marca 2007r. i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium

### I. TEREN OBJĘTY ANALIZĄ

Analizowany teren położony jest we wsi Falenty Nowe oraz wsi Falenty i obejmuje:

1) obszar nr 1 o pow. ok. 0,8850 ha, którego granice wyznaczają:

- od północy: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [1MN],
- od wschodu: ul. Modrzewiowa (zachodnia granica działki nr ew. 3/4),
- od południa: oś ul. Droga Hrabska [3KL],
- od zachodu: wschodnia linia rozgraniczająca ul. Opackiego [12KL] (na działce nr ew. 3/3 we wsi Falenty),

2) obszar Nr 2 o pow. ok. 12,2130 ha, którego granice wyznaczają:

- od północy: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług [3MN/U]- północna granica działki nr ew. 131,
- od wschodu: tereny rolne oznaczone symbolem [1R] - wschodnia granica terenu,
- od południa: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [13MN] południowa granica działek nr ew. 140/4 i 140/5,
- od zachodu: teren komunikacji gminnej lokalnej – oś ul. Willowej [9KL],

### II. STAN ISTNIEJĄCY TERENU

Analizowany obszar nr 1 położony jest we wsi Falenty Nowe (działka nr ew. 2/1 i części działek nr ew. :1, 2/2 i 201) oraz we wsi Falenty (części działek nr ew.: 3/3 i 3/4), obecnie zainwestowany zabudową zagrodową i zabudową mieszkaniową jednorodziną z usługami. Analizowany obszar nr 2 położony jest we wsi Falenty Nowe przy drodze powiatowej – ul. Willowa (działka nr ew. 187), obecnie zainwestowany zabudową zagrodową. W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się tereny użytkowane rolniczo oraz tereny wykorzystywane pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

### III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Obecnie na przedmiotowym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą nr VI/51/07 Rady Gminy Raszyn z dnia 8 marca 2007r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Falenty Nowe w gminie Raszyn – część III (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 16 maja 2007r. Nr 89 poz. 2140), którego ustalenia są następujące:

W obszarze nr 1 południowa część działek nr ew. 3/3, 3/4 w Falentach, działka nr ew. 2/1 oraz południowe części działek nr ew. : 1, 2/2, 201 w Falentach Nowych znajdują się na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [1MN], natomiast w obszarze nr 2 zachodnie części (w pasie ok. 150-200 m na wschód od ul. Willowej) działek nr ew.: 131, 132, 133, 134, 135, 137/7, 137/2, 138/1, 140/3, 140/5, znajdują się na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [13MN].

Dla ww. obszarów plan ustala w :

§ 9 – „... zabudowę mieszkaniową wraz z nieuciążliwymi usługami, jako przeznaczenie podstawowe terenu,.....plan wyklucza lokalizacje funkcji produkcji oraz obiektów uciążliwych poza terenem UP.”

§ 10: „W zakresie struktury przestrzennej plan ustala:

1) Dla nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, plan ustala minimalną wielkość nowotworzonych działek z tolerancją 5%.

a) (...)

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i (...) – obszary [MN] i (...) poza granicami WOChK:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej i usług – min 1000m<sup>2</sup> z wymogiem zachowania min 60% powierzchni biologicznie czynnej
- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – min. 600m<sup>2</sup> na jeden segment z wymogiem zachowania min 60% powierzchni biologicznie czynnej
- dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej – min. 400m<sup>2</sup> na jeden segment z wymogiem zachowania min 60% powierzchni biologicznie czynnej przy czym plan ustala, iż zabudowa tego typu dopuszczona jest jedynie w zespołach minimum 5 segmentów (...)

3) Na działce o funkcji mieszkaniowej, poza budynkiem mieszkalnym, dopuszcza się budowę drugiego obiektu o funkcji gospodarczej, garażowej lub usługowej, którego powierzchnia ogólna nie przekroczy 20% powierzchni ogólnej budynku mieszkalnego.

4) Plan ustala nieprzekraczalną wysokość zabudowy:

a) dla obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- tereny [MN], (...) – 2 kondygnacje + użytkowe poddasze i 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; (...)

c) dla dominant (akcentów) architektoniczno – wysokościowych – plan ustala wysokość max. 15m.”

w § 30 w ustaleniach szczegółowych dla terenu [1MN-13MN] plan ustala:

„1. Przeznaczenie terenu: 1) Wszelkie formy zabudowy jednorodzinnej (zabudowa jednorodzinna wolno stojąca, zabudowa bliźniacza, zabudowa szeregowa) jako przeznaczenie podstawowe. 2) Nieuciążliwe drobne usługi bytowe stopnia podstawowego podnoszące atrakcyjność terenu towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, jako przeznaczenie dopuszczone. 3) Dla istniejącej zabudowy siedliskowej plan dopuszcza rozbudowę i nadbudowę budynków do czasu prowadzenia działalności przez właściciela działki. 4) Warunkiem dopuszczenia usług wymienionych w pkt 2) jest ich nie większy niż 20

% udział w powierzchni użytkowej budynku podstawowego.2.(...) 2)Warunkiem lokalizacji usług jest: zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce. 3)Nieprzekraczalne linie zabudowy (zgodnie z rysunkiem planu): a) min 5 m od linii rozgraniczających ulic lokalnych [KL] oraz ulic dojazdowych [KD] b) min 4 m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych wewnętrznych [KDw] oraz ulic pieszo-jezdnych [KPJ] i ciągów pieszych [KP]...”

#### IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Stwierdzono konieczność rozpoczęcia procedury sporządzenia zmiany planu miejscowego w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) na wniosek Wójta w oparciu o wnioski złożone przez właścicieli działek objętych niniejszą zmianą.

#### V. STOPIEŃ ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uchwalone uchwałą Rady Gminy Raszyn Nr 76/XIX/99 z dnia 16.12.1999r. ustala:

„IV. Kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn:

3. Struktura funkcjonalno – przestrzenna (str. 39).”*Gmina Raszyn sukcesywnie przekształca się, poprzez świadomie prowadzoną politykę z gminy wiejskiej w wielofunkcyjny zespół miasta Raszyzna i gminy Raszyn. ....w dalszym ciągu rozwijać się będą podporządkowane ochronie zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego, następujące funkcje:*

- *działalność gospodarcza – obrotu handlowego , średnich i małych zakładów produkcyjnych i usług, ...*

3.6 *Ludność, zatrudnienie, usługi(str. 43).*

*... Najważniejszymi przesłankami dalszego rozwoju demograficznego gminy są tempo i struktura przyrostu naturalnego oraz skala migracji. ... W miarę dostateczna i stosunkowo dobrze rozwinięta infrastruktura usługowa, rozłożona proporcjonalnie w stosunku do liczby mieszkańców powinna być kierunkiem utrzymywanym i rozwijanym w gminie. ... Wszystkie pozostałe wsie mogą być w miarę potrzeb i rozwoju wyposażane w usługi elementarne. Urbanizacja nowych terenów wyzwoli potrzeby lokalnej usług, które regulowane potrzebami rynkowymi będą się same korygować ( w zakresie ilości oraz rodzaju usług). Niekorzystnym byłoby jedynie przemieszanie funkcji mieszkaniowych z uciążliwymi funkcjami produkcyjnymi i usługowymi.”*

## VI. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej:

- potrzeb inwestycyjnych z zakresu funkcji usług,
- uwarunkowań stanu istniejącego przedmiotowego terenu,
- uwarunkowań i kierunków rozwoju terenów o wiodącej funkcji zabudowy mieszkaniowej określonych w studium – rysunek nr I,

w świetle przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że przystąpienie do sporządzenia zmiany planu jest zasadne. Należy przystąpić do sporządzenia zmiany planu, w którym zostaną określone sposoby zagospodarowania i zabudowy terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) z przeznaczeniem na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MN/U).

## VII. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

### Obszar opracowania:

Zgodnie z opisem w pkt. I analizy.

### Zakres merytoryczny:

Projekt zmiany planu zostanie sporządzony z uwzględnieniem stosowanych standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu planu, wprowadzonych Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. (Dz.U. Nr 164, poz. 1587) oraz zgodnie z zakresem art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.).

### Materiały geodezyjne:

Przystąpienie do sporządzenia zmiany planu wiąże się z koniecznością wykorzystania urzędowych kopii następujących sekcji mapy zasadniczej: 18S<sub>7-8</sub>W<sub>3-4</sub>; 19S<sub>7-8</sub>W<sub>3-4</sub> oraz 24W<sub>7-8</sub>S<sub>3-4</sub>; 4S<sub>9-10</sub>W<sub>3-4</sub>.

**PRZEWODNICZĄCY RADY**

**Tomasz Szwed**

WOJCI GMINY  
**Janusz Rajkowski**  
mgr inż. Janusz Rajkowski