

**UCHWAŁA Nr XX/331/08**  
**Rady Gminy Raszyn**  
**z dnia 24 kwietnia 2008r.**

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Falenty i Falenty Nowe w Gminie Raszyn – część III w rejonie ul. Falenckiej**

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 dla obszaru położonego we wsi Falenty i Falenty Nowe w Gminie Raszyn – część III, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Raszyn Nr VI/51/07 z dnia 8 marca 2007r., (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 16 maja 2007r. Nr 89 poz. 2140). Zmiana planu obejmie rejon ul. Falenckiej na obszarze działki nr ew. 98/2, położonej we wsi Falenty Nowe.
2. Granice obszaru objętego zmianą planu, oznaczone literami A-B-C-D-A określa załącznik graficzny nr 1 do uchwały.
3. Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Falenty i Falenty Nowe w Gminie Raszyn – część III w rejonie ul. Falenckiej i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium stanowi załącznik nr 2 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 2  
do uchwały Nr XX/331/08  
Rady Gminy Raszyn  
z dnia 24 kwietnia 2008r.

## ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Falenty i Falenty Nowe w Gminie Raszyn – część III w rejonie ul. Falenckiej i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium

### I. TEREN OBJĘTY ANALIZĄ

Analizowany teren położony jest we wsi Falenty Nowe i obejmuje obszar o pow. 1,6659 ha, w granicach działki nr ew. 98/2.

### II. STAN ISTNIEJĄCY TERENU

Analizowany obszar położony jest we wsi Falenty Nowe (działka nr ew. 98/2) - obecnie w budowie osiedle z zabudową mieszkaniową jednorodzinną szeregową i bliźniaczą. W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się tereny użytkowane rolniczo oraz tereny wykorzystywane pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

### III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIAZUJĄCYCH 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:

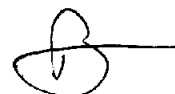
Od południa działka nr ew. 98/2 znajduje się w liniach rozgraniczających ul. Falenckiej 4KL, z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi [5MN/U], postulowaną drogę wewnętrzną 18 KDw oraz pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną [11MN]. W północnej części działki przebiega postulowana droga wewnętrzna 16 KDw, zaś w zachodniej części działki droga publiczna [6KL]. Dla ww. obszarów plan ustala w :

§ 27 ust. 1 (...) 3) „ulica lokalna [4KL] – ulica Falencka - szerokość w liniach rozgraniczających min. 15 m”(...)

pkt 8) „ulice lokalne [6-8 KL]- szerokość w liniach rozgraniczających min. 12 m” (...)

§ 31 – w ustaleniach szczegółowych dla terenu [1MN/U-6MN/U] plan ustala:

„... 1. 1) wszelkie formy zabudowy jednorodzinnej (zabudowa jednorodzinna wolno stojąca, zabudowa bliźniacza, zabudowa szeregową) jako przeznaczenie podstawowe, 2) usługi stopnia podstawowego nieuciążliwe: handel i inne usługi, jako przeznaczenie podstawowe, 3) dla istniejącej zabudowy siedliskowej plan dopuszcza rozbudowę i nadbudowę budynków do czasu prowadzenia działalności przez właściciela działki.



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]...

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

„I. 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]...”

§ 27 1.(...) 10) ulice dojazdowe wewnętrzne- [1-19KDw]- szerokość w liniach rozgraniczających min. 9 m lub zgodnie z wymiarem na rysunku planu (...) 2. Na obszarach podlegających wtórnej parcelacji, plan postuluje przebieg i ustala szerokości poszczególnych wewnętrznych ulic dojazdowych [KDw], (...)”.

#### 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 wniosek z dnia 29.08.2007r. uzupełniony w piśmie z dnia 10.04.2008r. przez właścicieli działki objętej 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. 40) „W obszarach o wiodącej funkcji mieszkaniowej wytworzonej w obszarach istniejącego zainwestowania (...) preferuje się utrzymanie i rozwój mieszkalnictwa jednorodzinnego we wszystkich formach wraz z urządzeniami obsługi lokalnej, funkcji usługowych z zakresu użyteczności publicznej (...)”

3.5 Strategiczne obszary gminy (str. 43) „4. Obszarami dla rozwoju funkcji mieszkaniowych, które mają szansę kontynuowania idei osiedli ogrodów są tereny zarezerwowane w (...) Falentach Nowych(...)”.

## VI. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej:

- uwarunkowań stanu istniejącego przedmiotowego terenu ( osiedle mieszkaniowe w budowie),
- 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 poprzez zmniejszenie kolizji z drogą 6KL, dopuszczając jej zawężenie niesymetrycznie od 2m do 4m na działce nr ew. 98/2.

## VII. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

### Obszar opracowania:

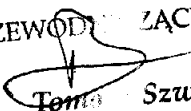
Zgodnie z opisem w pkt. I analizy.

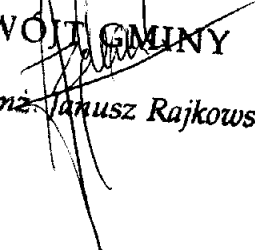
### Zakres merytoryczny:

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.).

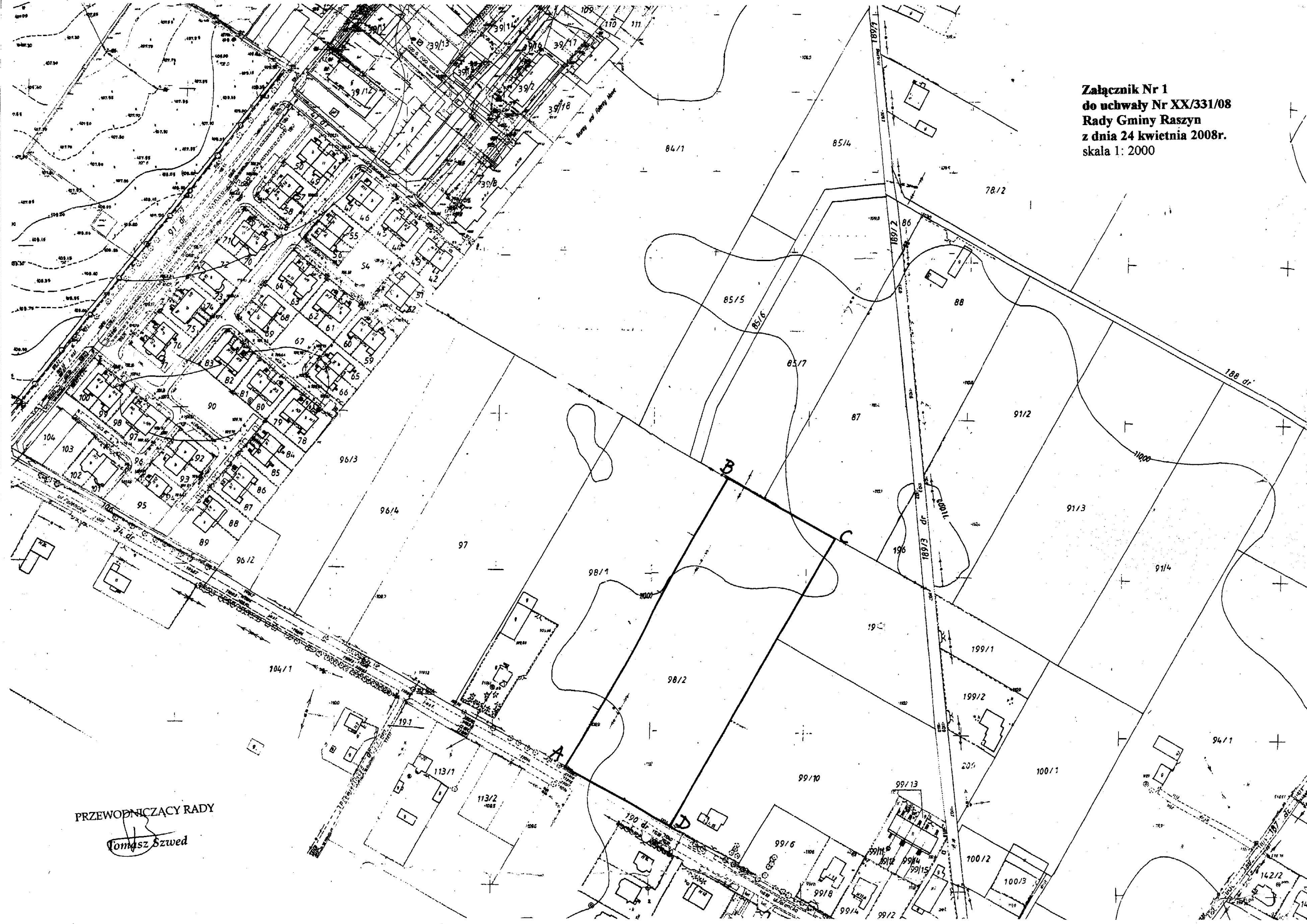
### Materiały geodezyjne:

Przystąpienie do sporządzenia zmiany planu wiąże się z koniecznością wykorzystania urzędowych kopii następujących sekcji mapy zasadniczej: 23S 7-8W<sub>3-4</sub>.

PRZEWODNICZĄCY RADY  
  
Tomasz Szwed

WOJCIŁ GMINY  
  
mgr inż. Janusz Rajkows.

Załącznik Nr 1  
do uchwały Nr XX/331/08  
Rady Gminy Raszyn  
z dnia 24 kwietnia 2008r.  
skala 1: 2000



PRZEWODNICZĄCY RADY  
*Tomasz Szwed*