

**UCHWAŁA Nr VII/57/2011**  
**Rady Gminy Raszyn**  
**z dnia 28 kwietnia 2011 r.**

**w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Falenty i Falenty Nowe w gminie Raszyn –część I (obszar II)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.<sup>1)</sup>), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.<sup>2)</sup>), uchwały Nr XX/360/08 Rady Gminy Raszyn z dnia 24 kwietnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego we wsi Falenty i Falenty Nowe w gminie Raszyn część I, uchwały Nr XLVII/799/10 Rady Gminy Raszyn z dnia 17 czerwca 2010 r. w sprawie sposobu wykonania uchwały Nr XX/360/08 Rady Gminy Raszyn z dnia 24 kwietnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego we wsi Falenty i Falenty Nowe w gminie Raszyn część I stwierdzając, że zmiana planu jest zgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn przyjętym uchwałą Nr 76/XIX/99 Rady Gminy Raszyn z dnia 16 grudnia 1999 r. Rada Gminy Raszyn uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I**

**Zakres regulacji planu**

**§ 1.**

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Falenty zwaną dalej w treści niniejszej uchwały planem, dla terenu położonego przy ulicy Falenckiej obejmującego działki nr ew. 14/5, 14/6, 16 i część działki nr ew. 34 ( część ulicy Falenckiej do jej osi).
2. Granice obszaru objętego planem wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu -załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218 z 2008 Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113.

<sup>2)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2008 Nr 123 poz. 803, Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155 poz. 1043 oraz z 2011 r. Nr 32 poz. 159.

- 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 terenów objętych planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku 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) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym;
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 6) oznaczenie pojedynczych drzew wskazanych do ochrony oraz obsadzeń szpalerowych zieleni wysokiej;
  - 7) połączenia dróg wewnętrznych z drogami publicznymi.
3. Elementy informacyjne wynikające z wymogów przepisów odrębnych- pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV.
4. Pozostałe oznaczenia 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) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy;
  - 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.
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 narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
3. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

## § 5.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
  - 1) **drogach wewnętrznych niepublicznych** – należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi dla pozostałych działek do niej przylegających i zapewnia dostęp działek budowlanych do drogi publicznej;
  - 2) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę w rozumieniu ustawy;
  - 3) **działce inwestycyjnej** – należy przez to rozumieć, działkę, zespół działek, lub część działki przewidzianej do wydzielenia, na których realizuje się inwestycję objętą jednym, ewentualnie etapowym pozwoleniem na budowę i granicami projektu jego zagospodarowania-w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 4) **ekologicznych paliwach** – należy przez to rozumieć paliwa, które nie powodują zanieczyszczenia środowiska, a ich zasoby odnawiają się we względnie krótkim czasie, czyli należą do odnawialnych źródeł energii (wykorzystującymi energię słońca lub energię geotermalną);
  - 5) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wartość liczbową, wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej w obrysie zewnętrznym wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
  - 6) **linii rozgraniczającej**- należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 7) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w planie, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania zewnętrznej ściany budynków lub budowli nie będących liniami przesyłowymi lub sieciami uzbrojenia w stosunku do linii rozgraniczających, od których te linie wyznaczono, bez wysuniętych do 1,5m poza ten obrys: schodów zewnętrznych, balkonów, logii, werand, ganków, galerii i tarasów, wiatrołapów i wykuszy;
- 8) **nieprzekraczalnej liczbie kondygnacji lub maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość użytkowych nadziemnych kondygnacji budynku lub nieprzekraczalną wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do górnej płaszczyzny stropu lub najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyższej położonej górnej powierzchni innego przekrycia dachu skośnego, z wyłączeniem kominów, anten i innych urządzeń technicznych;
- 9) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 10) **obszarze oddziaływania obiektu** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu tego terenu;
- 11) **odpowiedniej strefie ochronnej gazociągu** – należy przez to rozumieć odległość od gazociągu, w której obowiązują ograniczenia dla lokalizacji obiektów i zadrzewień zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określonymi w przepisach odrębnych: w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z 30 lipca 2001 r (Dz. U. Nr 97) dla gazociągów wybudowanych po 12 grudnia 2001r.(jako strefy kontrolowane) oraz w Rozporządzeniu Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. (Dz. U Nr 139) dla gazociągów wybudowanych przed 12 grudnia 2001 r.(jako odległości podstawowe);
- 12) **parkingu zielonym** – należy przez to rozumieć teren zieleni urządzonej lub łąkowej, przystosowany do krótkookresowego postoju samochodów osobowych w sposób umożliwiający umocnienie podłoża trawiastego lub ułatwiający jego rekultywację;
- 13) **pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej**-należy przez to rozumieć napowietrzną linię elektroenergetyczną wraz ze strefą techniczną i ochronną, w której obowiązują ograniczenia dla lokalizacji obiektów i zadrzewień według wymagań przepisów odrębnych;
- 14) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 15) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu wszystkich budynków na działce budowlanej w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys parteru lub

obrys ścian fundamentowych w przypadku gdy jest on większy; przy czym do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię prześwitów, przejść i przejazdów (bramy), powierzchnię ganków, werand; do powierzchni zabudowy nie wlicza się schodów na gruncie, powierzchni budynków lub ich części znajdujących się pod powierzchnią terenu, studzienek lub okienek piwnicznych, daszków, okapów dachowych, tarasów, ścieżek, utwardzonych podjazdów, miejsc parkingowych, miejsc na śmietniki; wyrażoną w jako procentowy udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej lub inwestycyjnej;

- 16) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona - określona w %. Za powierzchnię biologicznie czynną uznaje się w szczególności: zieleń urządzoną, wody powierzchniowe, parkingi zielone;
- 17) **powierzchni użytkowej** liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc parkingowych- należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
- 18) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 19) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć że na każdej działce inwestycyjnej, położonej w obrębie wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi terenu o określonym przeznaczeniu, zajmuje ono, co najmniej 60% powierzchni tej działki budowlanej, a w odniesieniu do funkcji obiektu, że określona funkcja zajmuje, co najmniej 60% jego powierzchni całkowitej;
- 20) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć, że na każdej działce inwestycyjnej, położonej w obrębie wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi terenu o określonym przeznaczeniu, zajmuje ono, nie więcej niż 40% powierzchni tej działki budowlanej, a w odniesieniu do funkcji obiektu, że określona funkcja zajmuje, nie więcej niż 40% jego powierzchni całkowitej;
- 21) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek, sporządzony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 22) **sięgaczu**- należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5m i maksymalnej długości 60m, przez którą odbywa się dostęp z działki budowlanej do drogi;
- 23) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania oznaczoną na rysunku planu – symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów albo tylko symbolem literowym;
- 24) **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;

- 25) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 26) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 27) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć wszelką działalność, której obszar oddziaływania obiektu w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego ograniczony jest do terenu do, którego prowadzący działalność posiada prawo dysponowania nieruchomością. Warunek ograniczenia obszaru oddziaływania obiektu nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych przepisów odrębnych.

## DZIAŁ II Ustalenia ogólne planu

### Rozdział 1 Ustalenia w zakresie kształtowania przestrzeni Przeznaczenie terenu

#### § 6.

Określa się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) teren zabudowy usługowej - oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 2) teren infrastruktury technicznej (telekomunikacja) - oznaczony na rysunku planu symbolem **IT**;
- 3) teren komunikacji - teren drogi publicznej klasy lokalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KL**.

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego § 7.

Ustala się, że nadrzędnym celem realizacji ustaleń planu jest:

- 1) ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego;
- 2) określenie warunków dotyczących kształtowania zabudowy, których spełnienie umożliwi uzyskanie właściwych walorów przestrzennych i jednorodnego charakteru kształtowanej przestrzeni;
- 3) ochrona ponadlokalnych i lokalnych interesów publicznych w zakresie komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.

Rozdział 2  
**Zasady ochrony środowiska i przyrody**  
§ 8.

1. Ustala się docelowo objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów w obszarze planu oraz dopuszczenie odprowadzania wód opadowych na teren lub do rowów.
2. Przyjmuje się zachowanie porządku i czystości zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa miejscowego.
3. Na każdej działce ustala się zachowanie minimalnego % powierzchni biologicznie czynnej. Powierzchnie te winny być liczone zgodnie z definicją zapisaną w § 5 ust. 1 pkt 16.
4. W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie pomieszczeń obiektów istniejących i planowanych paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, spełniających aktualnie obowiązujące normy.

Rozdział 3  
**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej**  
§ 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) połączenie obszaru objętego planem z obszarami sąsiednimi publiczną drogą lokalną KL – ul. Falencką;
- 2) obsługę w zakresie komunikacji zbiorowej poprzez komunikacją autobusową i mikrobusową, wprowadzoną w ciąg drogi KG – Al. Krakowska (poza obszarem planu);
- 3) ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący chodnik wydzielony w linii rozgraniczającej drogi KL;
- 4) realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenu komunikacji kołowej, transportu publicznego i komunikacji pieszej, wymaga uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej  
**Zasady uzbrojenia terenu**

1. Ustala się obsługę nowego zainwestowania ze zorganizowanych systemów infrastruktury technicznej, poprzez istniejące, w tym istniejące poza obszarem planu, przewody magistralne, istniejącą sieć rozdzielczą oraz urządzenia na tej sieci w miarę potrzeb przebudowywane i rozbudowywane oraz poprzez urządzenia lokalne.

2. Dla sieci i przyłączy projektowanych, w tym sieci i przyłączy gazowych i elektroenergetycznych, ustala się prowadzenie sieci na terenach zawartych w liniach rozgraniczających dróg. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg.
3. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, budowę i remont sieci infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu.
4. Ustala się zasadę lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV zgodnie z potrzebami wynikającymi z projektowanych inwestycji. Lokalizacja stacji może być ustalona każdorazowo (według potrzeb), bez konieczności zmiany planu.
5. Obowiązuje systematyczne przeprowadzenie okresowych przeglądów urządzeń infrastruktury technicznej i zapewnienie właściwego stanu techniczno-eksploatacyjnego.
6. Dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacji na podstawie opracowań technicznych bez konieczności zmiany niniejszego planu pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby obszar oddziaływania obiektu został ograniczony do terenu do którego lokujący obiekty posiada tytuł prawny. Warunek ograniczenia obszaru oddziaływania obiektu nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
7. Infrastrukturę należy projektować z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę przewidywanych użytkowników.

### **Zasady obsługi**

#### Zasady zaopatrzenia w wodę

##### **§ 11.**

1. Zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i na cele przeciwpożarowe z istniejącej i sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywanej wodociągowej sieci, z ujęcia poza obszarem planu, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez zarządzającego siecią.
2. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych (w szczególności do celów bytowych, gospodarczych, zaopatrzenia placu budowy i na cele przeciwpożarowe). Zgodnie z przepisami odrębnymi zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty nadziemne lub w wyjątkowych przypadkach podziemne.

#### Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych

##### **§ 12.**

1. Ustala się docelowe odprowadzenie ścieków bytowych z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji rozdzielczej:
  - 1) ustala się, w miarę rozwoju budownictwa, odprowadzenie ścieków kanalizacją grawitacyjną lub płytką kanalizacją grawitacyjno-ciśnieniową realizowaną sukcesywnie w systemie rozdzielczym;
  - 2) ustala się, że odbiornikiem ścieków będzie oczyszczalnia ścieków poza obszarem planu;



- 3) zakazuje się lokowania lokalnych oczyszczalni ścieków w tym z rozsączkowaniem;
  - 4) dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo tłocznych (pompowni) bez zmiany niniejszego planu;
  - 5) ścieki wprowadzone do kanalizacji gminnej powinny spełniać warunki określone w odrębnych przepisach. Ustala się obowiązek podczyszczania ścieków w miejscu wytwarzania, jeśli wskaźniki zanieczyszczeń przekraczać będą wielkości dopuszczalne określone przez odbiorcę;
  - 6) do czasu realizacji sieci kanalizacji gminnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do realizowanych na działce budowlanej lub inwestycyjnej szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe.
2. Odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych:
- 1) ustala się odwodnienie do kanalizacji deszczowej, z zastosowaniem systemu mieszanego łączącego system infiltracyjny (np. rów chłonny) z systemem kanalizacji deszczowej rowami odwadniającymi, z zastosowaniem zbiorników retencyjno-infiltracyjno-odparowywalnych lub studni chłonnych ze zrzutem (oczyszczonych podwójnie) nadmiaru wód opadowych do odbiornika poza obszarem planu (rów powierzchniowy przebiegający wzdłuż wschodniej granicy obszaru planu);
  - 2) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni parkingów i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych wymaga przed wprowadzeniem do ziemi oczyszczenia z piasku, błota oraz substancji ropopochodnych, jeżeli takie zanieczyszczenia zostaną stwierdzone;
  - 3) zakazuje się: odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji sanitarnej lub na jezdnie dróg, odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi.

#### Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną

#### § 13.

1. Zasilanie w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej ze stacji istniejących lub nowej stacji transformatorowej pod warunkiem pełnego pokrycia zapotrzebowania.
2. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV słupowych lub wnetrzowych bez zmiany niniejszego planu.
3. Określa się pasy technologiczne wzdłuż liniowych obiektów elektroenergetycznych, które dla napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV wynoszą-10m, po 5m od osi linii na stronę, a dla linii kablowych po 0,5m licząc od skrajnego przewodu. Dopuszcza się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym (podziemnym) oraz stacji transformatorowych SN/nn w wykonaniu wnetrzowym.

4. Dopuszcza się stosowanie indywidualnych lub lokalnych odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem wiatrowni oraz urządzenia kogeneracji rozproszonej spalającej paliwa najmniej szkodliwe dla środowiska.

#### Zasady zaopatrzenia w gaz

##### § 14.

Zasilanie w gaz przewodowy obszaru objętego planem nastąpi poprzez sieć gazową sytuowaną w drogach lub na terenie inwestycji, w tym:

- 1) lokowanie ogrodzeń w odległości minimum 0,5m do gazociągów średniego ciśnienia;
- 2) zasilanie obiektów budowlanych w gaz z sieci średniego ciśnienia za pośrednictwem szafkowych punktów redukcyjno – pomiarowych;
- 3) zachowanie wzdłuż gazociągu odpowiednich stref bezpieczeństwa (odległości podstawowych lub stref kontrolowanych) z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu);
- 4) dopuszcza się wykorzystanie gazu w istniejących i nowych urządzeniach wytwarzających ciepło oraz w urządzeniach kogeneracji rozproszonej.

#### Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji

##### § 15.

1. Dopuszcza się prowadzenie podziemnej sieci telekomunikacyjnej na terenie dróg w obszarze objętym planem.
2. Dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

#### Zasady zaopatrzenia w energię cieplną

##### § 16.

1. Obiekty w obszarze objętym planem mogą być zaopatrywane w energię cieplną poprzez zasilanie w szczególności: paliwami gazowymi, energią elektryczną, z wykorzystaniem oleju opałowego lub paliwami ekologicznymi w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami prawa ochrony środowiska.
2. Na terenie U dopuszcza się kominki, jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów.

#### Zasady gospodarki odpadami

##### § 17.

1. Dla obiektów budowlanych należy zapewnić miejsca na place pod śmietniki zapewniające możliwość segregacji odpadów.
2. Ustala się, że zawiesiny, tłuszcze i oddzielone produkty naftowe z separatora będą usuwane i unieszkodliwiane przez odpowiednie specjalistyczne jednostki lub we własnym zakresie z zachowaniem przepisów odrębnych.

DZIAŁ III  
Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu

Rozdział 1  
§ 18.

Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem U, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) przeznaczenie podstawowe: usługi, magazyny,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, zielenie urządzone, obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
  - c) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwa produkcja, drogi wewnętrzne;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

forma budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych;
- 3) **zasady ochrony środowiska i przyrody, zgodnie z § 8, a ponadto:**
  - a) 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 ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
  - b) ustala się zachowanie, co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej lub inwestycyjnej jako powierzchni biologicznie czynnej, w szczególności w formie nasadzeń szpalerowych sytuowanych:
    - wzdłuż granicy wschodniej i północno-wschodniej zagospodarowanej w sposób umożliwiający migrację drobnych zwierząt,
    - wzdłuż ulicy Falenckiej,
    - w sposób nie powodujący kolizji z liniami elektroenergetycznymi,
  - c) w celu ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, obszar oddziaływania obiektu winien być ograniczony do terenu do, którego prowadzący działalność posiada prawo dysponowania nieruchomością. Warunek ograniczenia obszaru oddziaływania obiektu nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
- 4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) od strony drogi KL nakazuje się sytuowanie zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy,
  - b) dopuszcza się wycofanie lica budynków na poziomie przyziemia jako podcień,

- c) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 70%,
- d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na 2,
- e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 21m, z dopuszczeniem kondygnacji technologicznej, pod warunkiem, że ze względu na ochronę prawidłowości funkcjonowania lotniska Chopina w Warszawie, wysokość zabudowy nie przekroczy 180m nad poziom morza;
- f) ustala się dachy płaskie do 10°, dopuszczając zastosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów,
- g) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach dopuszczając stosowanie elewacji szklanych, a dachy od brązu poprzez czerwień do szarości. Dopuszcza się kolorystykę charakterystyczną dla danego rodzaju inwestycji lub inwestora,
- h) dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100m<sup>2</sup>,
- i) dopuszcza się: umieszczanie tablic reklamowych na elewacji budynku lub na dachu budynków,
- j) dopuszcza się ogrodzenia działek z zachowaniem warunków:
  - ogrodzenie od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg; o max wysokości 1,8m nad poziom terenu (z wyjątkiem bram i furtek); ażurowe w 50 %; z cokołem pełnym max do wysokości 0,6m nad poziom terenu,
  - dopuszcza się stosowanie prefabrykowanych elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek,
- k) jako obiekty małej architektury dopuszcza się w szczególności: pojemniki z zielenią, murki, ławki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci;

**5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

- a) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych przy zachowaniu:
  - minimalnej powierzchni działki budowlanej: 2000m<sup>2</sup>,
  - minimalnej szerokości frontu działki budowlanej: 20m,
  - kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie: 60°-90°,
  - zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej z przyległej drogi publicznej,



- b) ustala się zakaz takich podziałów w wyniku których powstaną działki z dostępem do drogi KL poza wyznaczonymi miejscami połączeń dróg wewnętrznych z drogami publicznymi (zjazdami),
  - c) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i niepublicznych dróg wewnętrznych;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**  
zakazuje się usług handlu w formie sprzedaży paliw i olejów opałowych, składowisk opału i złomu, zakazuje się przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zadaszonych materiałów powodujących pylenie;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**
- a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi KL,
  - b) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych na terenie U: jako parking naziemny, w formie garażu wbudowanego w kondygnacje podziemne lub w parterze budynków, a także jako parking wielopoziomowy,
  - c) dopuszcza się urządzenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych z zachowaniem następujących minimalnych wskaźników i z uwzględnieniem rotacji: 10 miejsc parkingowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni biurowej lub produkcyjnej, 2 miejsca parkingowe na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług (użytkownicy i zatrudnieni), 3 miejsca parkingowe na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej magazynu ze sprzedażą detaliczną;
- 8) zasady obsługi infrastrukturą techniczną:**  
odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 3 Działu II § 9-17;
- 9) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:**  
nie określa się;
- 10) 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  
§ 19.

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

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: urządzenia telekomunikacji - maszt telefonii komórkowej,

- b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, zieleń urządzona;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**
- a) 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 ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- b) ustala się zachowanie, co najmniej 10% działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) od strony drogi KL nakazuje się sytuowanie masztu (w przypadku jego modernizacji lub przebudowy) z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- b) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 80%,
- c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na 2,
- d) dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych do 5m<sup>2</sup> powierzchni,
- e) ze względu na ochronę prawidłowości funkcjonowania lotniska Chopina w Warszawie ustala się, że wysokość zabudowy nie przekroczy 180m nad poziom morza;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**
- a) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej przy zachowaniu:
- minimalnej powierzchni działki: 200 m<sup>2</sup>,
  - minimalnej szerokości frontu działki budowlanej: 10m,
  - kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie: 60°-90°,
  - zapewnienia obsługi komunikacyjnej z przyległej drogi publicznej,
- b) ustala się zakaz takich podziałów w wyniku których powstaną działki z dostępem do drogi KL poza istniejącym zjazdem,
- c) dopuszcza się wydzielanie działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i niepublicznych dróg wewnętrznych;

ca

- 5) **zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**
  - a) ustala się obsługę komunikacyjną od strony drogi KL,
  - b) nakazuje się zapewnienie, co najmniej 2 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na terenie IT;
- 6) **zasady obsługi terenu infrastruktura techniczną:**  
odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 3 Działu II § 9-17;
- 7) **sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** nie określa się;
- 8) **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  
§ 20.

**Dla terenu drogi lokalnej - oznaczonej na rysunku planu symbolem KL, ustala się:**

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – część publicznej drogi lokalnej KL w ciągu ul. Falenckiej (droga powiatowa 3119W),
  - b) przeznaczenie uzupełniające: chodniki, ścieżka rowerowa, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz inne obiekty i urządzenia służące komunikacji publicznej, takie jak: zatoki i przystanki autobusowe,
  - c) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej nie związane z komunikacją;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ochrony środowiska i przyrody:**  
ustala się ochronę i uzupełnienie szpalerowej zieleni wysokiej,
- 4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) ustala się północną linię rozgraniczającą drogi KL oraz jej zmienną szerokość w liniach rozgraniczających (część drogi w obszarze planu) zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) określa się minimalną szerokość pasa ruchu w obszarze planu na 3m ( część pasa ruchu w obszarze planu) dopuszczając korekty zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**
  - a) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej (w tym ponadlokalnej i lokalnej), z komunikacją pieszą lub rowerową, z zielenią izolacyjną, dopuszczając obiekty niezbędne na czas budowy,

- b) zakazuje się lokowania reklam;
- 6) **zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną:**  
odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 3 Działu II § 9-17;
- 7) **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**  
§ 21.

Z dniem wejścia w życie niniejszego planu, na obszarze planu tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Falenty i Falenty Nowe w gminie Raszyn – część I, uchwalonego uchwałą Nr XXXV/512/04 Rady Gminy Raszyn z dnia 7 października 2004 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 4 grudnia 2004 r., Nr 296, poz. 8104.

§ 22.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

§ 23.

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy Raszyn.

PRZEWODNICZĄCA

Rady Gminy  
  
Celina Szarek



Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr VII/57/11  
Rady Gminy Raszyn  
z dnia 28 kwietnia 2011 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Falenty i Falenty Nowe w gminie Raszyn – część I (obszar II)**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w związku z art. 17 pkt 14, Rada Gminy Raszyn stwierdza:

1. W wyznaczonym terminie składania uwag podczas pierwszego wyłożenia projektu planu – tj. do dnia 27 lipca 2009 r. do 7 września 2009r. wniesione zostały dwie uwagi (które nie dotyczyły zmiany planu dla części I (obszar II)), uwzględnione przez Wójta Gminy Raszyn w odniesieniu do zmiany planu dla części I (obszar I).
2. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego po raz drugi do publicznego wglądu, w wyznaczonym terminie składania uwag tj. od dnia 12 marca 2010 r. do dnia 27 kwietnia 2010 r. nie wniesiono uwag.
3. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego po raz trzeci do publicznego wglądu, w wyznaczonym terminie składania uwag tj. od dnia 24 stycznia 2011 r. do dnia 8 marca 2011 r. nie wniesiono uwag.

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

PRZEWODNICZĄCA  
Rady Gminy  
  
Celina Szurek



**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Falenty i Falenty Nowe w gminie Raszyn – część I (obszar II)**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) 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 dla obszaru położonego we wsi Falenty i Falenty Nowe w gminie Raszyn – część I (obszar II):

**§ 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 z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) – zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Falenty i Falenty Nowe w gminie Raszyn – część I (obszar II) obejmują:
  - 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających drogi publicznej KL, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących drogę, infrastrukturę techniczną i zieleni;
  - 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza linią rozgraniczającą drogi KL.

**§ 2.**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to roboty budowlane obejmujące realizację sieci kanalizacyjnej i oświetlenia.

**§ 3.**

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2.

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym między innymi ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia

2001 r. Prawo ochrony środowiska - tekst jedn. Dz. U. z 2008 r, Nr 25, poz. 150 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;

- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t. jedn. Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.);
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

#### § 4.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych ( Dz. U. z 2009 r. , Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.) przy czym;

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wieloletniej prognozie finansowej na lata 2011-2016.

#### § 5.

1. Zadanie z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r.(t. jedn. z 2006 r. Nr 123 , poz. 858 z późn. zm.) w oparciu o wieloletnie programy inwestycyjne.
2. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t. jedn. Dz. U. z 2006r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.).

Teren objęty niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmuje część terenów zainwestowanych z urządzoną drogą powiatową nr 3119W ul. Falencką.

**PRZEWODNICZĄCA**

Rady Gminy

  
Celina Szarek