

**UCHWAŁA Nr VI/50/07
RADY GMINY RASZYN**

z dnia 8 marca 2007 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi
Falenty i Falenty Nowe w gminie Raszyn - część II.**

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), w wykonaniu uchwały nr 217/XXXIX/01 Rady Gminy Raszyn z dnia 20 czerwca 2001r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dla części terenów położonych we wsi Falenty i Falenty Nowe oraz uchwały nr VI/38/03 Rady Gminy Raszyn z dnia 27 marca 2003r. w sprawie sposobu wykonania uchwał o numerach 53/XIII/99 z dnia 9 czerwca 1999r., 208/XLV/97 z dnia 30 grudnia 1997r., 108/XXIII/00 z dnia 30 marca 2000r., 125/XXIV/00 z dnia 20 kwietnia 2000r., 126/XXIV/00 z dnia 20 kwietnia 2000r., 142/XXVIII/00 z dnia 13 września 2000r., 168/XXXII/00 28 grudnia 2000r., 178/XXXV/01 z dnia 8 marca 2001r., 185/XXXV/01 z dnia 29 marca 2001r., 192/XXXVII/01 z dnia 19 kwietnia 2001r., 193/XXXVII/01 z dnia 19 kwietnia 2001r., 194/XXXVII/01 z dnia 19 kwietnia 2001r., 195/XXXVII/01 z dnia 19 kwietnia 2001r., 199/XXXVIII/01 z dnia 31 maja 2001r., 212/XXXIX/01 z dnia 20 czerwca 2001r., 213/XXXIX/01 z dnia 20 czerwca 2001r., 214/XXXIX/01 z dnia 20 czerwca 2001r., 215/XXXIX/01 z dnia 20 czerwca 2001r., 216/XXXIX/01 z dnia 20 czerwca 2001r. i 217/XXXIX/01 z dnia 20 czerwca 2001r. oraz uchwały nr XXXIII/503/04 Rady Gminy Raszyn z dnia 2 września 2004r. w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Falenty i Falenty Nowe w gminie Raszyn w dwóch etapach, zmienionej uchwałą nr LXXII/1051/06 Rady Gminy Raszyn z dnia 1 czerwca 2006r., Rada Gminy Raszyn na wniosek Wójta Gminy Raszyn uchwala, co następuje.

Rozdział 1

Zakres regulacji

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dla obszaru położonego we wsi Falenty, zwany dalej "planem", polegający na wyznaczeniu terenów pod funkcję kultu religijnego, ustaleniu układu komunikacyjnego oraz przyjęciu ustaleń dotyczących sposobu zagospodarowania tych terenów.

§ 2. Obszar obowiązywania planu określony jest granicami na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym integralną część planu i będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowi część działki nr ew. 14/30, znajdującej się w gminie Raszyn, w jej centralnej części, pomiędzy rowem a ul. Falencką. Wyznaczają go granice:

- a) od południa: granica działki ewidencyjnej nr 14/30 z ulicą Falencką;
- b) od wschodu: granica działki ewidencyjnej nr 14/30 z rowem;
- c) od północy: zgodnie z rysunkiem planu;
- d) od zachodu: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 3. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 4. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenu;
- 2) zasad, sposobów, standardów i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu lub kształtowaniu zabudowy;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenu wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- 4) zasad obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej;
- 5) zasad i warunków podziału terenu oraz jego użytkowania.

§ 5. Przedmiotem ustaleń planu, odnośnie przeznaczenia terenów, są:

1. tereny usług kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem UKr,
2. tereny komunikacji ulicznej wraz z klasyfikacją funkcjonalną ulicy, oznaczonej na rysunku planu symbolem K - ulica dojazdowa [KDD],
3. na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.

§ 6. 1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu.

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

- 1) granica planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania,
- 3) przeznaczenie terenów (oznaczone symbolami literowymi),
- 4) klasyfikacja funkcjonalna ulic (oznaczona symbolami literowymi),
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 6) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 7) rejony lokalizacji dominant (akcentów) architektoniczno - wysokościowych,
- 8) wody powierzchniowe - rowy, do utrzymania,
- 9) likwidowane przebiegi rowów melioracyjnych.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter postulatyczny:

- 1) linie podziału na strefy funkcjonalne (przykładowe rozwiązanie; przy realizacji planu dopuszczone inne).

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) wody otwarte (rowy) poza granicami planu,
- 2) obsadzenie granic działki szpalerem zieleni wysokiej,
- 3) granica rezerwatu przyrody "Stawy Raszyńskie" poza granicami planu,
- 4) orientacyjne granice obszarów słabonośnych poza granicami planu,
- 5) orientacyjne granice obszarów zdrenowanych.

§ 7. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad ustalonych w stosunku do obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, z uwzględnieniem ustaleń dotyczących: uwarunkowań kształtowania układu drogowo-ulicznego, zasad ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, zasad obsługi inżynierskiej, o których mowa w następujących działach rozdziału 2.

§ 8. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2. uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Raszyn dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Falenty i Falenty Nowe - część II, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
3. przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
4. rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
5. przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno

- przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
6. przeznaczeniu dopuszczonym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
 7. terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
 8. powierzchni biologicznie czynnej (dla terenów położonych w granicach WOChK) - należy rozumieć przez to część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny towarzyszące zabudowie, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. W szczególności za powierzchnię biologiczną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych,
 9. pomieszczenia przeznaczone na pobyt stały ludzi - pomieszczenie, w których przebywanie tych samych osób w ciągu doby trwa dłużej niż 4 godziny,
 10. usługach - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innym przeznaczeniu podstawowym niż usługowe i urządzenia służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych. Usługi dzieli się na:
 - 1) nieuciążliwe tj. usługi o uciążliwości dla środowiska i otoczenia (pod względem hałasu, zanieczyszczeń powietrza, wody, gleby, drgań) mieszczące się w granicach działki inwestora;
 - 2) uciążliwe tj. nie spełniające w/w wymogów lub mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest przeprowadzenie postępowania o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia,
 11. budynku użyteczności publicznej - należy przez to rozumieć budynek przeznaczony dla administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług, turystyki, sportu, poczty lub telekomunikacji, budynek biurowy lub socjalny,
 12. budynek zamieszkania zbiorowego -- rozumie się przez to budynek przeznaczony do okresowego pobytu ludzi poza stałym miejscem zamieszkania, taki jak hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, schronisko turystyczne, schronisko socjalne, internat, dom studencki, budynek koszarowy, budynek zakwaterowania na terenie zakładu karnego, aresztu śledczego, zakładu poprawczego, schroniska dla nieletnich, a także budynek do stałego pobytu ludzi, taki jak dom rencistów, dom zakonny i dom dziecka,
 13. strefy funkcjonalne - rozumie się przez to wydzielone w granicach jednej działki nieruchomości gruntowej przestrzenie o różnym sposobie wykorzystania.

Rozdział 2

Ustalenia planu dla terenu UKr

I. Struktura funkcjonalno-przestrzenna

§ 9. W zakresie struktury funkcjonalnej plan ustala:

1. Plan ustala lokalizację funkcji użyteczności publicznej - obiektu kultu religijnego, jako przeznaczenie podstawowe, w rejonie granicy obszaru Rezerwatu Stawy Raszyńskie i ulicy Falenckiej, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Plan dopuszcza lokalizowanie funkcji usługowych oraz zamieszkania zbiorowego wyłącznie jako towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu (np.: dom parafialny ze sklepem z dewocjonaliami i księgarnią, dom pielgrzyma).
3. Plan ustala zachowanie terenów zieleni naturalnej i jej wzbogacenie.
4. Plan wyklucza lokalizacje funkcji produkcji lub innych tego typu obiektów uciążliwych w obszarze planu, których budowa wymaga postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej.

§ 10. W zakresie struktury przestrzennej plan ustala:

1. Wydzielenie trzech stref funkcjonalnych w granicach planu, na działce o powierzchni ok. 10.500m² z podziałem na:
 1. strefę usług kultu religijnego (kościół, teren przeznaczony na msze polowe, dom parafialny lub np. dom pielgrzyma),
 2. strefę parkingową,
 3. strefę mieszkaniową (prywatną - plebania).
2. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną dla terenu kultu religijnego położonego w granicy WOChK - teren [UKr] - wymóg zachowania min 70% powierzchni biologicznie czynnej.
3. Ustala się w zakresie wysokości zabudowy:
 - a) nie ustala się maksymalnej wysokości dla budynku kościoła w terenie [UKr], który stanowić będzie dominantę przestrzenno - architektoniczną w kontekście sąsiednich terenów z zastrzeżeniem, że wysokość maksymalna dla budynku kościoła będzie zgodna z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska (Dz.U. z 2003r. Nr 130, poz.1192) z późniejszymi zmianami (Dz.U. z 2006r. Nr 134, poz. 946),
 - b) dla towarzyszących mu budynków ustala się maksymalną wysokość - 2 kondygnacje + użytkowe poddasze i 11m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku.
4. Plan ustala następujące zasady lokalizowania zabudowy w obszarze planu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy od ulicy lokalnej - 6m od linii rozgraniczającej z drogą lokalną,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy od ulicy dojazdowej - 5m od linii rozgraniczającej z projektowaną drogą dojazdową,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy od górnej skarpy rowu - 20m dla budynków lub zgodnie z rysunkiem planu.
5. Dodatkowe ustalenia:
 - a) Plan nie dopuszcza wtórnego podziału obszaru objętego planem, z wyjątkiem niezbędnych wydzieleń geodezyjnych zezwalających na prawidłowe funkcjonowanie terenu, dla obsługi inżynierskiej (typu: rów melioracyjny, stacja trafo).
 - b) Na działce, poza obiektem sakralnym - kościołem, domem parafialnym, plebanią, plan dopuszcza budowę obiektu o funkcji gospodarczej lub garażowej, którego powierzchnia ogólna nie przekroczy 20% powierzchni ogólnej budynku mieszkalnego - plebanii.

II. Ochrona i kształtowanie środowiska kulturowego oraz przyrodniczego

§ 11. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, architektury i urbanistyki plan ustala:

1. W zakresie stosowania i umieszczania tablic reklamowych:
 1. plan dopuszcza stosowanie reklam związanych z działalnością na terenie planu, których powierzchnia nie przekroczy 4,0m², a łączna wysokość nie przekroczy 6,0m,
 2. reklamy mogą być lokowane zarówno na terenach działek jak i w pasach ulicznych, pod warunkiem braku kolizji z ruchem kołowym, rowerowym i pieszym,
 3. plan nie zezwala na umieszczanie plansz w sposób przesłaniający obiekt budowlany bez zgody właściciela obiektu,
 4. plan ustala lokowanie jednej reklamy na jednym nośniku reklamowym,
 5. wyklucza się stosowanie reklam na terenach zielonych,
 6. umieszczanie i wyraz plastyczny reklam musi być uzgodniony stosownie do ich lokalizacji z zarządcą drogi.
2. Dla inwestycji, w zakresie architektury plan ustala:
 - 1) zakaz stosowania na elewacjach obiektów sidingu
 - 2) na elewacjach obiektów towarzyszących kościołowi należy stosować:
 - a) tynki w kolorach naturalnych (odcienie beżu, odcienie bieli)
 - b) elewacyjne płyty kamienne
 - c) cegłę
 - d) elementy drewniane
 - 3) w stosunku do kolorystyki i kształtu dachów należy:
 - a) na pokrycie dachów stosować elementy o barwie od czerwieni do brązu (plan wyklucza stosowanie kolorów typu niebieski, zielony) lub elementy z miedzi
 - b) w stosunku do kształtu dachu obiektu sakralnego - plan pozostawia w dyspozycji

- projektanta obiektu
- c) w stosunku do kształtu dachów obiektów towarzyszących - dostosować je do charakteru dachów obiektów już istniejących w sąsiedztwie
- 4) w zakresie ogrodzeń plan ustala:
- a) ogrodzenia należy stosować na podmurówkach o wysokości max 60cm
 - b) ażur w elementach ogrodzeniowych powinien wynosić min. 50%
 - c) wysokość ogrodzenia - max. 1,8m od poziomu terenu.
 - d) charakter i wyraz plastyczny ogrodzenia należy zaprojektować jako całość założenia architektonicznego wraz z obiektami projektowanymi na działce.

§ 12. 1. W zakresie ochrony dóbr kultury - w granicach planu nie występują strefy ochrony konserwatorskiej;

2. W zakresie ochrony archeologicznej dóbr kultury - w granicach planu nie występują stanowiska archeologiczne.

§ 13. W zakresie ochrony środowiska i przyrody

1. Plan ustala docelowo objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz docelowo odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów projektowanych w obszarze planu.

2. Plan ustala obowiązek udokumentowania przed oddaniem obiektów do użytkowania przyszłego wywozu odpadów stałych i płynnych.

3. Plan ustala obowiązek segregacji odpadów na własnej działce.

4. Plan ustala obowiązek odwodnienia do kanalizacji deszczowej pokrytych nieprzepuszczalnymi nawierzchniami terenów (komunikacyjnych i utwardzonej strefy parkingowej). Odbiornikiem dla systemów odwodnienia nieprzepuszczalnych terenów wyżej wymienionych będą lokalne cieki powierzchniowe po uprzednim podczyszczeniu spływu lub w przypadku ich braku projektowane zbiorniki retencyjno - chłonne, które inwestor powinien zlokalizować na swojej działce.

5. Odwodnienie terenu części mieszkaniowej odbywać się będzie powierzchniowo do rowów lub do gruntu z wykorzystaniem retencji.

6. Plan zakazuje lokalizacji instalacji powodujących emisję substancji i energii do środowiska przekraczających ustalone standardy, a także urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych.

7. Plan wprowadza zakaz zmiany stosunków wodnych mogących mieć wpływ na stan istniejącej zieleni szczególnie wzdłuż cieku wodnego będącego elementem Rezerwatu Stawy Raszyńskie.

8. Plan ustala zachowanie i ochronę istniejącej zieleni oraz postuluje wykonanie jej inwentaryzacji tj. szpalerów zieleni przyulicznej, nadwodnej, zieleni towarzyszącej zabudowie.

9. Nakazuje się zachowanie i ochronę wód powierzchniowych.

10. Przełożenie rowu melioracyjnego wskazane na rysunku planu wymaga szczegółowego opracowania projektowego oraz uzyskania stosownych zgód od zarządcy rowów melioracyjnych na etapie wydania pozwolenia na budowę.

11. Ustala się lokalizację zabudowań od rowów w odległości - min. 20m od górnej skarpy rowu lub zgodnie z rysunkiem planu

12. Plan postuluje prowadzenie uzbrojenia terenu w płytkich wykopach, nie naruszając stosunków wodnych.

13. Z przeprowadzonych pomiarów hałasu lotniczego wynika, iż obszar objęty niniejszym planem nie jest narażony na oddziaływanie hałasu lotniczego o poziomach wyższych niż dopuszczalne w środowisku.

§ 14. W zakresie kształtowania środowiska przyrodniczego:

1. Plan ustala respektowanie ustaleń dotyczących rezerwatu przyrody oraz WOChK.

2. Plan ustala ochronę i wzbogacanie drzewostanu.

3. Ustala się obowiązek utrzymania i ochrony terenów zieleni naturalnej poprzez zakaz wprowadzenia zabudowy poza granice wskazane planem.

§ 15. W zakresie ograniczeń dla zabudowy i zainwestowania

1. Plan ustala minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

1) dla zabudowy zlokalizowanej w granicach WOChK [UKr] - wymóg zachowania min. 70% powierzchni

biologicznie czynnej.

2. Przy szczegółowym opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić postanowienia właściwych norm i przepisów w zakresie, m.in.:

- 1) projektowania zabudowy zgodnie z "Warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki (Dz.U. z 2002r. Nr 75, poz. 690 z późn. zmianami),
- 2) zakresie zaopatrzenia wodnego na cele przeciwpożarowe z ewentualnym uwzględnieniem hydrantów naziemnych (Dz.U. z 2003r. Nr 121, poz. 1139 rozdz. 1-4),
- 3) zaprojektowanie dróg pożarowych umożliwiających dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo - gaśniczych straży pożarnej (Dz.U. z 2003r. Nr 121, poz. 1139 rozdz.5).

3. Ustala się, że w przypadku zmiany odpowiednich przepisów prawa i norm zasięg uciążliwości ulega zmianie zgodnie ze zmianą tych przepisów prawa i norm, a powyższe zmiany nie powodują konieczności zmiany niniejszego planu. (strefy uciążliwości od sieci napowietrznych i gazociągu średniego ciśnienia zgodnie z rozporządzeniem Ministra Handlu z 1995 roku).

4. Podczas opracowania projektów dla obszaru planu należy uwzględnić warunki polskiej normy PN-89/L-49001, dotyczącej planowania przestrzennego i budowy obiektów naziemnych w rejonach lotnisk cywilnych, mogących stanowić zagrożenie dla ruchu lotniczego.

5. Planowany obiekt kultu religijnego może być budowlą wysokościową (wieża, dzwonnica, itp.) należy ustalić, czy nie będzie stanowić przeszkody lotniczej z uwag na swoje parametry wysokościowe i lokalizację.

§ 16. W zakresie warunków gruntowych i ochrony powierzchni ziemi

1. Dla obszaru planu nakazuje się w zależności od potrzeb określenie geotechnicznych warunków posadowienia budynków lub wykonanie badań geologiczno - inżynierskich, zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. Plan nakazuje kształtowanie powierzchni terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny.

3. Plan zakazuje samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu.

§ 17. W zakresie ochrony układu hydrograficznego:

1. Ustala się ochronę naturalnego układu hydrograficznego.

2. W obszarze planu i bezpośrednio poza jego granicami znajdują się rowy melioracji szczegółowej, których przebieg, na wskazanym na rysunku odcinku, ulegnie przełożeniu. Jego przebudowa będzie możliwa na podstawie projektu szczegółowego uzgodnionego z właściwym zarządcą sieci rowów melioracyjnych - właściwym inspektoratem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

3. Odwodnienie terenu nie może powodować obniżenia się zwierciadła wód podziemnych terenów sąsiednich, z uwagi na ich walory przyrodniczo - środowiskowe.

4. W przypadku konieczności odwodnień budowlanych otworami wiertniczymi konieczne jest wykonanie dokumentacji hydrologicznej określającej warunki hydrologiczne terenu.

5. Zabudowa terenów zdrenowanych, których zasięg przedstawiono na rysunku planu, możliwa będzie wyłącznie po przebudowie bądź likwidacji istniejącej sieci drenarskiej po uzgodnieniu z Inspektoratem.

6. Rowy melioracyjne należy zachować, zaś dla zabudowy w sąsiedztwie rowów melioracyjnych ustala się obowiązek uzyskania uzgodnienia od właściwego Inspektoratu.

7. Obowiązek uzyskania uzgodnienia dotyczy ponadto:

- 1) prowadzenia inwestycji liniowych w terenie zmeliorowanym (wodociąg, kable telefoniczne, itp.),
- 2) odprowadzenia ścieków deszczowych z terenów utwardzonych pod zabudowę przemysłowo - usługową lub drogi z utwardzoną nawierzchnią (należy przewidzieć powierzchnie pod budowę zbiorników retencyjnych),
- 3) zmiany trasy rowów bądź wznoszenia budowli komunikacyjnych.

8. W zakresie lokalizowania obiektów budowlanych od cieków wodnych ustala się:

- 1) lokalizowanie zabudowań od rowów w odległości - min. 20m od górnej skarpy rowu
- 2) lokalizowanie ogrodzeń od rowu w odległości - min. 5m od górnej skarpy rowu.

III. Zasady obsługi inżynierskiej obszaru

§ 18. W zakresie urządzeń inżynierskich w obszarze planu ustala się następujące zasady realizacji planu:

1. utrzymanie w nowo projektowanej ulicy rezerwy geodezyjnej zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozbiórczego, gazociągu rozbiórczego, sieci elektroenergetycznych Sn i nn (kablowych lub napowietrznych), kanalizacji telefonicznej - poza jezdniami, oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej - pod jezdniami,
2. pełne uzbrojenie inżynierskie działek budowlanych w zakresie podanym w § 18 pkt 1.

§ 19. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

1. pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę z istniejącej i projektowanej w ul. Falenckiej sieci gminnej wodociągowej zasilanej z wodociągu "IMUZ Falenty"
2. zasadę indywidualnego pomiaru i opłaty za zużyta wodę w oparciu o rzeczywiste zużycie (mierzone wodomierzem);

§ 20. W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych plan ustala:

1. rozdzielczy i ograniczony w 1 etapie budowy jedynie do kanalizacji sanitarnej system skanalizowania obszaru planu,
2. odbiornikiem ścieków z obszaru planu istniejący i projektowany układ kanalizacji grawitacyjno - pompowej zakończonej istniejącą oczyszczalnią ścieków w Falentach,
3. dopuszcza się stosowanie kanalizacji indywidualnej do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej z obowiązkiem przyłączenia do sieci kanalizacyjnej po jej realizacji,
4. dopuszcza się stosowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej z obowiązkiem przyłączenia do sieci kanalizacyjnej po jej realizacji,
5. plan dopuszcza zasadę, że w 1 etapie budowy wody opadowe w obszarze planu odprowadzane będą powierzchniowo z wykorzystaniem retencji terenowej i podziemnej,
6. plan ustala obowiązek odwodnienia do kanalizacji deszczowej pokrytych nieprzepuszczalnymi nawierzchniami terenów (komunikacyjnych oraz strefy parkingu). Odbiornikiem dla systemów odwodnienia nieprzepuszczalnych ww. terenów będą lokalne ciekły powierzchniowe po uprzednim podczyszczeniu spływu lub w przypadku ich braku projektowane zbiorniki retencyjno - chłonne, które inwestor powinien zlokalizować na swojej działce,
7. odwodnienie pozostałego terenu odbywać się będzie powierzchniowo do rowów lub do gruntu z wykorzystaniem retencji,
8. zakaz odprowadzania do kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych i wód melioracyjnych,
9. w zakresie odprowadzenia wód opadowych należy uzyskać zgody właściwych organów zgodnie z przepisami szczególnymi, w tym właściwego inspektora Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, na etapie projektu zagospodarowania działki.

§ 21. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

1. zaopatrzenie w ciepło w oparciu o źródła lokalne oparte głównie o gaz ziemny bez wprowadzania systemu zdalczego,
2. dopuszczenie stosowania do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych, takich jak olej lekki, gaz płynny, energia elektryczna.

§ 22. W zakresie gazyfikacji przewodowej plan ustala:

1. zasadę gazyfikacji gazem średnioprężnym doprowadzonym ze stacji gazowej w Sękocinie w ciągu ul. Falenckiej przy spełnieniu kryteriów ekonomicznych związanych z dostawą gazu,
2. pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy dla wszystkich odbiorców zarówno na cele bytowo-gospodarcze jak i cele grzewcze,
3. przebieg linii ogrodzeń w odległości min. 0,5m od projektowanych i istniejących gazociągów,
4. szafki gazowe na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
5. zgodność warunków gazyfikacji z warunkami jakim winny odpowiadać sieci gazowe wg rozporządzenia Ministra Gospodarki z 30 lipca 2001r. (Dz.U. z 2001r. Nr 97, poz. 1055).

§ 23. W zakresie elektroenergetyki plan ustala:

1. zasilanie w energię elektryczną z krajowego systemu za pośrednictwem RPZ 110/15kV "Sękocin Nowy" i najbliższej rozdzielni 15kV,

2. pełne pokrycie zapotrzebowania mocy elektrycznej,
3. prowadzenie budowy i rozbudowy sieci oraz urządzeń elektroenergetycznych w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny,
4. w przypadku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi wnioskodawca pokryje koszty niezbędnej przebudowy tych urządzeń po uprzednim uzyskaniu z ZEW-T S.A. warunków przebudowy.

§ 24. W zakresie telekomunikacji plan ustala:

1. docelowo pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne z istniejącej centrali telefonicznej "CA Raszyn" lub innej należącej do alternatywnego operatora,
2. napowietrzne i kablowe rozprowadzenie linii abonenckich,
3. dopuszczenie do świadczenia usług telefonii stacjonarnej innych niż TP S.A. operatorów,
4. zakazuje się budowy stacji przekaźnikowych telefonii komórkowej w obszarze planu.

§ 25. W zakresie gospodarki odpadami stałymi plan ustala:

1. zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu system zbierania i ewakuacji odpadów stałych o charakterze komunalnym i przemysłowym (zorganizowany system wg ustawowych właściwości zależnie od rodzaju odpadów),
2. zabezpieczenie na terenie każdej posesji selektywnej zbiórki odpadów,
3. zasady utrzymania porządku i czystości oraz program gospodarki odpadami stałymi na terenie gminy regulują obowiązujące przepisy gminne.

V. Obsługa komunikacyjna

§ 26. 1. Układ publiczny drogowo-uliczny na terenach objętym planem stanowi projektowana droga dojazdowa [KDD].

2. Obszar planu ma bezpośredni dostęp do drogi powiatowej ul. Falenckiej o klasie drogi lokalnej [KDL]. Jest to droga publiczna, wyznaczona poza rysunkiem planu liniami rozgraniczającymi, których podana szerokość w liniach rozgraniczających 15m jest minimalna.

3. Dopuszczone wyjątki od w/w ustaleń muszą być każdorazowo uzgadniane z właściwym zarządcą drogi.

§ 27. 1. Plan ustala przebieg i szerokość ulicy wyznaczonej liniami rozgraniczającymi - ulica dojazdowa - [KDD] - szerokość w liniach rozgraniczających min 10m.

2. Obszar planu graniczy z ulicą lokalną [KDL] - ulicą Falencka - o szerokości w liniach rozgraniczających min. 15m.

§ 28. Plan ustala następujące zasady parkowania dla obszaru objętego planem: potrzeby parkingowe inwestor pokrywa na terenach własnych z uwzględnieniem wskaźnika: 20 miejsc postojowych na każdych 1000 mieszkańców parafii.

V. Ustalenia przejściowe

§ 29. 1. Do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej i podłączenia jej do oczyszczalni, dopuszcza się możliwość gromadzenia ścieków sanitarnych w zbiornikach bezodpływowych i wywozu taborem asenizacyjnym.

2. Plan dopuszcza w 1 etapie budowy odprowadzanie wód opadowych w obszarze planu powierzchniowo z wykorzystaniem retencji terenowej i podziemnej.

3. Do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z indywidualnego ujęcia wody (studnie) z postulatem przyłączenia do sieci publicznej po jej wybudowaniu.

4. Do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie z indywidualnych źródeł gazu z postulatem przyłączenia do sieci publicznej po jej wybudowaniu.

Rozdział 3

Ustalenia końcowe

§ 30. 1. Biorąc pod uwagę dotychczasowe zainwestowanie, status prawny terenów, ustanowione planem - prawem miejscowym przeznaczenie na cele publiczne w myśl ustawy o gospodarce nieruchomościami stwierdza się, że w wyniku uchwalenia tego planu, wzrośnie wartość terenów.

2. Wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej z tym wzrostem wartości nieruchomości ustala się dla terenów: K, UKr w wysokości 0,5%.

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 32. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Tomasz Szwed