

**w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Falenty i Falenty Nowe w Gminie Raszyn- część III**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. 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 XII/177/07 Rady Gminy Raszyn z dnia 20 września 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr YI/51/07 Rady Gminy Raszyn z dnia 8 marca 2007r., uchwały Nr XXXV/641/09 Rady Gminy Raszyn z dnia 23 lipca 2009r. zmieniającej uchwałę Nr XII/177/07 Rady Gminy Raszyn z dnia 20 września 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr YI/51/07 Rady Gminy Raszyn z dnia 8 marca 2007r. stwierdzając, że zmiana planu jest zgodna ze 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 i Falenty Nowe w gminie Raszyn - część III zwaną dalej w treści niniejszej uchwały planem, obejmującą dwa obszary:
  - 1) granice **obszaru 1** we wsi Falenty Nowe i Falenty, wyznaczają:
    - a) we wsi Falenty Nowe -od północy granica poprowadzona wzdłuż północnej granicy dz. nr ew. 2/1 i ogrodzenia na działce nr ew. 201/7, od drogi 1 KL ( poza obszarem planu) do ulicy Modrzewiowej - 2KDW,
    - b) od wschodu: zachodnia linia rozgraniczająca istniejącej ul. Modrzewiowej na działce nr ew. 3/4,
    - c) od południa: oś ul. Droga Hrabska we wsi Falenty,
    - d) od zachodu: wschodnia linia rozgraniczająca planowanej drogi KL;
  - 2) granice **obszaru 2** we wsi Falenty Nowe, wyznaczają:

<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 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146, Nr 40, poz. 230

<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 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 Nr 123 poz. 803, Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413 oraz z 2010 r. Nr 24, poz. 124

- a) od północy: północna granica działki nr ew. 131,
- b) od wschodu: nieregularna linia rozgraniczająca przebiegająca przez działki nr ew. 131, 132/2, 132/6, 132/7, 133, 134, 135/1, 137/7, 137/2, 138/1, 140/3, 208/2 i 208/5,
- c) od południa: południowa granica działek nr ew. 208/1, 208/3, 208/4 i 208/5,
- d) od zachodu oś ulicy Willowej na działce nr ew. 187.

2. Granice obszaru objętego planem wyznacza się na rysunkach planu sporządzonych na mapie w skali 1:1000, stanowiących załącznik nr 1 i załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

## §2.

Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 obejmujący obszar 1, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały oraz rysunek planu w skali 1: 1000 obejmujący obszar 2, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu -załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania- załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

## §3.

1. Rysunki planu odnoszą ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenów objętych planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice obszarów objętych planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
  - 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem lub tylko symbolem literowym;
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy.
3. Oznacza się na rysunkach planu ustanowione na podstawie przepisów odrębnych: granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obszary zmeliorowane oraz obszary gruntów o niekorzystnych warunkach posadwienia (słabonośnych) wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.
4. Pozostałe oznaczenia na rysunkach 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.

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.

Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

#### §5.

Ilekróć 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** - należy przez to rozumieć działkę ewidencyjną;
- 3) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę w rozumieniu ustawy;

- 4) **działce inwestycyjnej-należy** przez to rozumieć działkę, zespół działek, lub część działki przewidzianej do wydzielenia na której realizuje się inwestycję objętą jednym ewentualnie etapowym wnioskiem o pozwolenie na budowę i granicami projektu jego zagospodarowania-w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) **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;
- 6) **kwalifikacji terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku**  
- należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (t. j. Dz. U. z 2008 r. Nr 25 poz. 150 z późn. zm.) i rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120 poz. 826);
- 7) **linii rozgraniczającej-** należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu linią ciągłą dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w planie, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania zewnętrznej ściany budynku lub budowli nie będącej liniami przesyłowymi lub sieciami uzbrojenia w stosunku do linii rozgraniczających, od których te linie wyznaczono, bez wysuniętych do 1,5m poza ten obrys: schodów, okapów, otwartych ganków, zadaszeń, balkonów, loggii, tarasów na kolumnach, wykuszy, przedsionków lub wiatrołapów;
- 9) **maksymalnym wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczonej jako suma rzutu zewnętrznych krawędzi budynków do powierzchni działki określonym w % (bez tarasów, schodów zewnętrznych, ramp i podjazdów);
- 10) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 11) **odpowiedniej strefie ochronnej gazociągu średniego ciśnienia** - 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) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 13) **powierzchni biologicznie czynnej-** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona - określona w  $\%$
- 14) **powierzchni użytkowej** liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc postojowych- należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach,

służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;

- 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), ganki, werandy; 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, nadwieszonych części budynków, ścieżek, utwardzonych podjazdów, miejsc parkingowych, miejsc na śmietniki;
- 16) **przeznaczeniu podstawowemu terenu lub podstawowej funkcji obiektu** - należy przez to rozumieć, że na każdej działce budowlanej, położonej w obrębie wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi terenu o określonym przeznaczeniu, zajmuje, co najmniej 60% powierzchni tej działki, a w odniesieniu do funkcji obiektu, że określona funkcja zajmuje, co najmniej 60% jego powierzchni całkowitej;
- 17) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć, że na każdej działce budowlanej, położonej w obrębie wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi terenu o określonym przeznaczeniu, zajmuje ono co najwyżej 40% powierzchni tej działki, a w odniesieniu do funkcji obiektu, że określona funkcja zajmuje co najwyżej 40% jego powierzchni całkowitej;
- 18) **reklamowym nośniku** - należy przez to rozumieć wszelkie znaki, napisy i wyobrażenia pozwalające powiązać ich znaczenia z określoną firmą przedsiębiorstwem lub inną formą przeprowadzonej działalności gospodarczej jak również produktami, wyrobami i usługami;
- 19) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunki sporządzone na mapie w skali 1:1000, stanowiące załącznik Nr 1 i Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 20) **sięgaczu**- należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5m i maksymalnej długości 60 m, przez którą odbywa się dostęp z działki budowlanej do drogi;
- 21) **teren** - należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania oznaczoną na rysunku planu- symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów albo tylko symbolem literowym;
- 22) **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;
- 23) **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;
- 24) **usługach towarzyszących zabudowie mieszkaniowej**- 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, a w szczególności: usługi hotelowe, handlu detalicznego i ekspozycyjnego, biura, kancelarie pracownie projektowe, usługi oświaty, nauki, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, gastronomii, usługi rzemieślnicze, w szczególności: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku;

- 25) **urządzeniach infrastruktury technicznej**- należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią lub nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne z wyłączeniem przyłączy do budynków;
  - 26) **Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu - W.O.CH.K.** - należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych tj. Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2007 r. Nr 42, poz. 870);
  - 27) **wewnętrznych niepublicznych drogach**- 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;
  - 28) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
  - 29) **zielonym parkingu** -należy przez to rozumieć teren zieleni urządzonej, przystosowany do krótkookresowego postoju samochodów osobowych w sposób umożliwiający umocnienie podłoża trawiastego lub ułatwiający jego rekultywację.
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.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;

- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usług - oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
- 3) teren zieleni parkowej - oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 4) tereny dróg wewnętrznych- oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 5) tereny publicznych dróg lokalnych - oznaczone na rysunku planu symbolem **KL**;
- 6) teren publicznej drogi dojazdowej - oznaczony na rysunku planu symbolem **KD**.

### **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, inżynierii i ochrony środowiska.

### **Rozdział 2 Zasady ochrony środowiska i przyrody**

#### §8.

W strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu W. O. Ch. K, w której znajduje się teren ZP obowiązują rygory określone w ustawie o ochronie przyrody i przepisach odrębnych powołujących ten obszar, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt. 26:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem: niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych infrastrukturalnych inwestycji celu publicznego, w szczególności dróg i sieci technicznych oraz przedsięwzięć i inwestycji dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu stanu na środowisko;
- 2) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych;
- 3) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych oraz racjonalna gospodarka wodna.

#### §9.

1. Ustala się objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę, docelowo odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych wytwarzanych przez

użytkowników wszystkich obiektów w obszarze planu oraz dopuszczenie odprowadzania wód opadowych na teren lub do rowów.

Przyjmuje się zachowanie porządku i czystości zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa miejscowego.

Na każdej działce ustala się zachowanie minimalnego % powierzchni biologicznie czynnej. Powierzchnie te winny być liczone zgodnie z definicją zapisaną w § 5 ust. 1 pkt 13.

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.

Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny. Pod pojęciem działalności mogącej negatywnie oddziaływać na środowisko rozumie się hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza (pyłowe i gazowe w tym odory), zanieczyszczenie odpadami i oddziaływanie komunikacji.

### Rozdział 3

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

##### §10.

Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 1) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych, o powierzchniach nie mniejszych niż ustalone dla terenów o różnym przeznaczeniu, z zachowaniem na każdej działce powierzchni biologicznie czynnych nie mniejszych niż ustalone dla terenów o różnym przeznaczeniu;
- 2) nakaz zachowania wartości użytkowych wszystkich części działki budowlanej pozostałych po podziale działek budowlanych i z zachowaniem ustaleń planu;
- 3) szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych i kąta położenia granicy nowo wydzielanych działek budowlanych do pasa drogowego, w tym niepublicznych dróg wewnętrznych, należy przyjmować odpowiednio zgodnie z ustalaniem planu dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu.

Przy podziałach należy zapewnić dostęp do drogi publicznej wszystkich działek budowlanych. Drogi powinny być wyznaczone w sposób umożliwiający dogodną obsługę komunikacyjną wszystkich działek budowlanych lub nieruchomości gruntowych, które do nich przylegają.

Przy podziałach terenów przylegających do skrzyżowań dróg, należy uwzględniać narożne ścięcia linii rozgraniczających o długości boków nie mniejszych niż 5m wzdłuż linii rozgraniczającej dróg lokalnych, dojazdowych lub wewnętrznych.

## Rozdział 4

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej**

#### **Zasady uzbrojenia terenu:**

##### **§11.**

1. Ustala się obsługę planowanego 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 istniejących ponadlokalnych sieci magistralnych ustala się zasadę utrzymania istniejących tras przebiegu sieci dopuszczając ich przełożenie.
3. Dla sieci i przyłączy projektowanych ustala się prowadzenie sieci na terenach zawartych w liniach rozgraniczających dróg. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg.
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. Dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków na podstawie opracowań technicznych bez konieczności zmiany niniejszego planu pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.
6. Infrastrukturę należy projektować z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę przewidywanych użytkowników.
7. Zasady utrzymania porządku i czystości wynikają z obowiązujących w tym zakresie aktów prawa miejscowego.
8. W przypadku kolizji planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu z istniejącą siecią lub urządzeniami infrastruktury technicznej ustala się zasadę przebudowy tych sieci lub urządzeń na podstawie szczegółowych warunków technicznych i w sposób zgodny z odrębnymi przepisami.

#### **Zasady obsługi**

#### **Zasady zaopatrzenia w wodę**

##### **§12.**

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.
2. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych (płytkich studni kopanych lub wierconych), w szczególności do celów 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.

**§13.**

1. Ustala się odprowadzenie ścieków bytowych z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji rozdzielczej (w liniach rozgraniczających dróg):
  - 1) ustala się odprowadzenie ścieków kanalizacją grawitacyjną lub płytką kanalizacją grawitacyjno-ciśnieniową realizowaną sukcesywnie w miarę rozwoju budownictwa, w systemie rozdzielczym;
  - 2) ustala się, że odbiornikiem ścieków będzie oczyszczalnia poza obszarem planu;
  - 3) zakazuje się lokowania przydomowych oczyszczalni ścieków 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 objęcia obszaru obsługą gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na nieczystości płynne na terenie nieruchomości, opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb.
2. Ustala się odprowadzenie wód opadowych:
  - 1) ustala się odwodnienie do kanalizacji deszczowej, z zastosowaniem systemu mieszanego łączącego system drenarski z systemem kanalizacji deszczowej rowami odwadniającymi przydrożnymi, ze zrzutem do odbiornika poza obszarem planu, z zastosowaniem zbiorników retencyjno-infiltracyjnych lub studni chłonnych;
  - 2) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni dróg, parkingów i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych wymaga przed wprowadzeniem do ziemi lub rowów 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 rozdzielczej lub na jezdnie dróg oraz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi;
  - 4) na terenach MN i MN/U dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez indywidualne rozwiązania umożliwiające jej zagospodarowanie w granicach własnej działki.

Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną §14.

1. Zasilanie w energię elektryczną z istniejącego układu sieci z napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV.

2. Zaopatrzenie projektowanych inwestycji ze stacji istniejących lub nowej stacji transformatorowej pod warunkiem pełnego pokrycia zapotrzebowania.
3. Dopuszczenie lokowania słupowych stacji transformatorowych 15/0,4kV w liniach rozgraniczających dróg lub na działkach przy drogach, z warunkiem zapewnienia dojazdu samochodem ciężarowym, ze strefą wolną od zabudowy w promieniu 3 m dla budynków z materiałów niepalnych i 5 m dla budynków z materiałów palnych. Lokalizacja nowych stacji nie będzie wymagała zmian niniejszego planu
4. Lokowanie urządzeń energetycznych w sposób umożliwiający udostępnienie służbom energetycznym wszystkich urządzeń energetycznych występujących na terenie w celu przeprowadzenia prac związanych z bezpośrednią i prawidłową eksploatacją w/w urządzeń.
5. Pozostawienie w liniach rozgraniczających dróg odpowiednich korytarzy uwzględniających wymagane przepisami odległości od innych obiektów dla napowietrznych linii SN i nn lub dla linii kablowych podziemnych.
6. Dopuszcza się stosowania alternatywnych źródeł energii elektrycznej z wyjątkiem wiatrowni.

#### Zasady zaopatrzenia w gaz §15.

Doprowadzenie gazu ziemnego do obszaru objętego planem nastąpi poprzez sieć gazową sytuowaną w drogach lub na terenie inwestycji. Ustala się:

- 1) zachowanie minimalnych zbliżeń ogrodzeń do gazociągów średniego ciśnienia do 0,5 m;
- 2) lokowanie otwieranych na zewnątrz szafek gazowych w linii ogrodzeń (dla zabudowy mieszkaniowej) lub w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci (dla pozostałych typów zabudowy);
- 3) zachowanie odpowiednich stref ochronnych (odległości podstawowych lub stref kontrolowanych) z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu).

#### Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji §16.

1. Dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
2. Stacje bazowe telefonii komórkowej, spełniające inne uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych i norm, można realizować na obszarze planu, jeśli ich realizacja nie wymaga realizacji wież lub innych konstrukcji służących wyłącznie do montażu stacji bazowej.
3. Ustala się zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną doziemną z istniejących sieci i istniejącej centrali telefonicznej TP S.A. lub innej należącej do alternatywnego operatora.
4. Ustala się przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz rozprowadzenie linii abonenckich.

## Zasady zaopatrzenia w energię cieplną

### §17.

1. Obiekty w obszarze objętym planem mogą być zaopatrywane w energię cieplną poprzez zasilanie, w szczególności: gazem ziemnym, energią elektryczną z wykorzystaniem gazu płynnego (LPG), oleju opałowego lub paliwami ekologicznymi w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami prawa ochrony środowiska.
2. Dopuszcza się kominki, które mogą stanowić jedynie dodatkowe źródło ogrzewania.

### Zasady gospodarki odpadami §18.

1. Ustala się nakaz usuwania odpadów do miejsc selektywnego składowania lub z użyciem innych rozwiązań w ramach gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi.
2. Ustala się, że na każdej działce należy wydzielić odpowiednie (zadaszone) miejsce do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo, w miarę potrzeb do zakładów utylizacji.
3. Ustala się, że odpady związane z funkcjonowaniem usług, zwłaszcza odpady niebezpieczne dla środowiska wymagają składowania zgodnie z przepisami odrębnymi i podlegają utylizacji przez odpowiednie specjalistyczne jednostki.
4. Ustala się, że zawiesiny, tłuszcze i oddzielone produkty naftowe będą usuwane z separatora i unieszkodliwiane przez odpowiednie specjalistyczne jednostki.

## DZIAŁ III

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu**

### §19.

1. Ustalenia szczegółowe planu w zakresie przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenów, o których mowa w Rozdziale 1 Działu II niniejszej uchwały obowiązują łącznie z ustaleniami dotyczącymi: struktury funkcjonalno-przestrzennej, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz ograniczeń zagospodarowania wynikających z zasad ochrony środowiska i przyrody, o których mowa w Rozdziałach 2, 3 i 4 Działu II niniejszej uchwały.
2. Ustalenia planu należy rozpatrywać i stosować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

### Rozdział 1 §20.

**Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu (obszar 2) symbolem 1MN, 2MN ustala się:**

### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa j ednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej (wbudowany lokal usługowy).

### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej z garażami i pomieszczeniami gospodarczymi w jednej bryle (wbudowane lub dobudowane);
- 2) dla zabudowy istniejącej dopuszcza się wolno stojące garaże i budynki gospodarcze;
- 3) na działce budowlanej o ustalonym normatywie ustala się: budowę jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego, jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej lub jednego budynku mieszkalnego w zabudowie szeregowej;
- 4) dopuszcza się budynki mieszkalne z usługami towarzyszącymi zabudowie mieszkaniowej (wbudowanymi lokalami usługowymi) lub bez usług towarzyszącymi zabudowie mieszkaniowej.

### **3. Zasady ochrony środowiska i przyrody, odpowiednio zgodnie z §§ 8 i 9, a w szczególności:**

- 1) 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;
- 2) ustala się zachowanie, co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej dla zabudowy na działkach budowlanych o powierzchni większej niż 500m<sup>2</sup> i co najmniej 40% na działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż 500m<sup>2</sup>;
- 3) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o którym mowa w § 5 ust. 1 pkt 6, jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

### **4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) nakazuje się sytuowanie nowej zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg w odległości nie mniejszej niż 5m od ich linii rozgraniczającej oraz w odległości nie mniejszej niż 4m od granicy sięgacza;

- 2) powyższe ustalenie nie dotyczy, w szczególności elementów, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 8;
- 3) dopuszcza się cofnięcie zabudowy w głąb działki budowlanej i odsunięcie od linii rozgraniczającej dróg publicznych lub od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych;
- 4) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek budowlanych jako zabudowy bliźniaczej. Dopuszcza się etapową, (niejednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym. Dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy;
- 5) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 40%;
- 6) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy wolno stojących budynków gospodarczych i garaży do 60 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy;
- 7) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w dachu) i nie więcej niż 8,5m, a wolno stojących budynków gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 4,5m;
- 8) ustala się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 10° do 45°; dopuszcza się dachy płaskie jeżeli dotyczy do rozbudowy (uzupełnienia zabudowy istniejącej) budynków z dachami płaskimi oraz garaży i budynków gospodarczych, a także części wbudowanego lokalu usługowego (dachy płaskie do 10°;
- 9) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości. Zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin PCV typu siding oraz płytek glazury;
- 10) usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej dopuszcza się jako wbudowany lokal użytkowy do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub gospodarczego;
- 11) dopuszcza się umieszczanie tablic i reklamowych nośników w obrębie działki budowlanej na ogrodzeniach lub elewacjach budynków, których powierzchnia nie przekroczy 6m<sup>2</sup> i wysokość nie przekroczy 4m. Zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno plastycznych: w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie, a także na narożnych ścięciach linii ogrodzeń i co najmniej 1 m od tego skosu w każdą stronę. Ustala się lokowanie jednej reklamy na jednym nośniku reklamowym;
- 12) zezwala się na ogrodzenie działek budowlanych z zachowaniem następujących warunków:
  - a) ogrodzenia działek budowlanych od strony drogi w ich liniach rozgraniczających: o max wysokości 2,2 m nad poziom terenu (z wyjątkiem bram i furtek), ażurowe co najmniej w 50 % powierzchni całkowitej ogrodzenia, z cokołem pełnym max do wysokości 0,6 m nad poziom terenu,

- b) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek budowlanych. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, w takich przypadkach, przeznaczają się na miejsca postojowe, zieleń ozdobną lub chodniki,
  - c) z wyłączeniem placów do zawracania ustala się narożne ścięcia linii ogrodzeń: wzdłuż narożnych ścięć linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5 m x 5 m,
  - d) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (z wyjątkiem elementów słupów i cokołów);
- 13) dopuszcza się obiekty małej architektury: w szczególności pojemniki z zielenią słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, pomniki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepaki.

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio zgodnie z § 10, a w szczególności:**

- 1) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych przy zachowaniu minimalnej powierzchni 1000 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego, 500 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej lub 400 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie szeregowej z dopuszczalnym obniżeniem tych powierzchni o 5%;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu wydzielanych działek budowlanych: 16 m dla jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego, 12m dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej i IOm dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie szeregowej (nie dotyczy to skrajnych działek budowlanych, których szerokość musi uwzględniać odległość od linii rozgraniczającej drogi lub granic działki), z dopuszczalnym zmniejszeniem tych szerokości, na łuku drogi, na łuku drogi z podjazdem do budynku lub wokół placu do zawracania;
- 3) ustala się nakaz zachowania kąta położenia granicy nowo wydzielanych działek budowlanych do pasa drogowego na 60-90 °;
- 4) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych, o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, pod niepubliczne drogi wewnętrzne lub jako ich poszerzenie;
- 5) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki budowlanej (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej);
- 6) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych (nie spełniających ustaleń szczegółowych w zakresie minimalnej powierzchni działki budowlanej) przy zachowaniu innych ustaleń planu dla wydzielonych terenów o różnym przeznaczeniu.

**Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**

- 1) oznacza się granice terenów zmeliorowanych na których lokowanie zabudowy wymaga odpowiednio przebudowy lub likwidacji drenażu rolniczego;

- 2) z zachowaniem przepisów Prawa Wodnego dopuszcza się zmianę trasy, przekrycie rowów melioracyjnych lub odprowadzanie wód opadowych do rowów melioracyjnych;
- 3) zakazuje się w szczególności lokowania: domów weselnych oraz nowej zabudowy zagrodowej;
- 4) zakazuje się zmiany funkcji na mieszkalną, w innych budynkach, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny.

#### **7. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną, odpowiednio od strony dróg KD i 9KL;
- 2) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych na działce inwestycyjnej z zachowaniem następujących parametrów: 2 miejsca parkingowe na budynek mieszkalny (liczone łącznie z miejscami garażowymi) oraz co najmniej 2 miejsca parkingowe na sklep lub punkt usługowy na działce na, której budynek jest usytuowany;
- 3) dopuszcza się pasy postojowe w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej 1KDW, drogi KD lub na działkach pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych;
- 4) w przypadku wydzielenia wewnętrznego układu komunikacji:
  - a) określa się, że wskazane na rysunku planu orientacyjne linie podziału wewnętrznego, wewnętrznych niepublicznych dróg, nie stanowią ustaleń planu,
  - b) dopuszcza się wydzielenie wewnętrznych niepublicznych dróg o szerokości działek nie mniejszych niż 8m,
  - b) ustala się, że należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania wewnętrznych niepublicznych dróg, po obu stronach jednego rzędu działek lub wyznaczania wewnętrznej niepublicznej drogi po jednej stronie działki, jeżeli po drugiej stronie tej działki znajduje się droga publiczna,
  - c) każda nowa wewnętrzna niepubliczna droga, winna mieć dwustronne włączenie do układu komunikacyjnego, a gdyby to było niemożliwe, droga o jednostronnym włączeniu dłuższa niż 60 m, musi mieć stworzone warunki do zawracania (placyk do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5m),
  - d) skrzyżowania nowych wewnętrznych niepublicznych dróg, należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających (ustala się narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5 m wzdłuż dróg KL, KD, KDW i wewnętrznych niepublicznych dróg ),
  - e) dla pojedynczych działek dopuszcza się dostęp do drogi publicznej poprzez sięgacz.

#### **8. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:**

przyjmuje się odpowiednio zgodnie z §§ 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 Rozdziału 4 Działu II.



## **9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

## **10. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:** określa się stawkę procentową w wysokości 5 %.

### Rozdział 2 §21.

**Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usług oznaczonych na rysunku planu (obszar 1) symbolem 1MN/U, a na rysunku planu (obszar 2 ) symbolem 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U, ustala się:**

#### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszącą funkcją usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej (wbudowany lokal usługowy),
  - b) na działce nr ew. 2/1 warsztat obsługi samochodów bez usług lakierniczych,
  - c) magazyny.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie wolno stojącej lub bliźniaczej z garażami i pomieszczeniami gospodarczymi w jednej bryle (wbudowane lub dobudowane);
- 2) dla zabudowy istniejącej dopuszcza się wolno stojące garaże i budynki gospodarcze;
- 3) ustala się projektowanie budynków lub zespołu budynków o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość wszystkich budynków usytuowanych na terenie inwestycji. Dotyczy to w każdym przypadku budowy, przebudowy, remontu i wykonywania robót budowlanych;
- 4) na działce budowlanej o ustalonym normatywie ustala się: budowę jednego budynku mieszkalnego jednorodzinego wolno stojącego, jednego budynku mieszkalnego jednorodzinego w zabudowie bliźniaczej;

- 5) w budynku mieszkalnym dopuszcza się usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej (wbudowany lokal usługowy);

- 6) na działce budowlanej o ustalonym normatywie dopuszcza się jeden budynek usługowy lub jeden budynek magazynowy;
- 7) ustala się zakaz lokowania na działce budowlanej budynków usługowych lub magazynów bez budynku mieszkalnego.

**3. Zasady ochrony środowiska i przyrody, odpowiednio zgodnie z §§ 8 i 9, a w szczególności:**

- 1) 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;
- 2) na terenach MN/U ustala się nowe nasadzenia w formie: szpalerowej zieleni wysokiej wzdłuż dróg i wzdłuż wspólnej granicy terenu 3 MN/U i terenu MN;
- 3) ustala się zachowanie, co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej dla zabudowy na działkach budowlanych o powierzchni  
. . . . . 9  
większej niż 500m<sup>2</sup> i co najmniej 30% na działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż 500m<sup>2</sup>;
- 4) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o którym mowa w § 5 ust. 1 pkt. 6, jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo- usługową;
- 5) ustala się, że prowadzona działalność nie może przekraczać dopuszczalnej emisji gazów, hałasu, drgań, zapylenia poza granicą terenu do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz nie powinna przekraczać w/w standardów dopuszczalnych dla funkcji określonych na terenach lub w obiektach sąsiednich.

**4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) nakazuje się sytuowanie nowej zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg w odległości nie mniejszej niż 5m od ich linii rozgraniczającej oraz odległości nie mniejszej niż 5m od granicy sięgacza;
- 2) powyższe ustalenie nie dotyczy, w szczególności elementów, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 8;
- 3) dopuszcza się cofnięcie zabudowy w głąb działki i odsunięcie od linii rozgraniczającej dróg publicznych lub od granicy działek pełniących funkcje wewnętrznych niepublicznych dróg;
- 4) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek budowlanych jako zabudowy bliźniaczej. Dopuszcza się etapową (niejednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym. Dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy;
- 5) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 50%;

- 6) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w dachu) i nie więcej niż 8,5m, budynków gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 4,5m, a budynków usługowych lub magazynów nie więcej niż 10,5m;
- 7) ustala się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 10° do 45° oraz dopuszcza się dachy płaskie (od 0 do 10°) dla budynków usług, budynków gospodarczych lub garaży lub jeżeli dotyczy do rozbudowy (uzupełnienia zabudowy istniejącej) budynków z dachami płaskimi;
- 8) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości. Zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin PCV typu siding, blachy falistej oraz płytek glazury;
- 9) usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej dopuszcza się jako wbudowany lokal użytkowy do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 10) dopuszcza się umieszczanie tablic i reklamowych nośników w obrębie działki budowlanej na ogrodzeniach lub elewacjach budynków, których powierzchnia nie przekroczy 6m<sup>2</sup>, a łączna wysokość nie przekroczy 3m. Zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych: w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie, a także na narożnych ścięciach linii ogrodzeń, co najmniej 1 m od tego skosu w każdą stronę. Ustala się lokowanie jednej reklamy na jednym reklamowym nośniku;
- 11) zezwala się na ogrodzenie działek z zachowaniem następujących warunków:
  - a) dopuszcza się sytuowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub w granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych,
  - b) ogrodzenia o max wysokości 2,2 m nad poziom terenu (z wyjątkiem bram i furtek), ażurowe, co najmniej w 50 % powierzchni całkowitej ogrodzenia, z cokołem pełnym max do wysokości 0,6 m nad poziom terenu,
  - c) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy, w takich przypadkach, przeznaczają się na miejsca postojowe, zieleń ozdobną lub chodniki,
  - d) z wyłączeniem placów do zawracania ustala się narożne ścięcia linii ogrodzeń: wzdłuż narożnych ścięć linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5 m x 5 m,
  - e) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (z wyjątkiem elementów słupów i cokołów);
- 12) dopuszcza się obiekty małej architektury: w szczególności pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, pomniki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepak.

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio zgodnie z § 10,**  
a w szczególności ustala się:

- 1) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych przy zachowaniu minimalnej powierzchni 1000 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego, 500 m<sup>2</sup> dla

jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej z dopuszczalnym obniżeniem tych powierzchni o 5%,

- 2) ustala się minimalną szerokość frontu wydzielanych działek: 20 m dla jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego, 12m dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej (nie dotyczy to skrajnych działek, których szerokość musi uwzględniać odległość od linii rozgraniczającej drogi lub granic działki) z dopuszczalnym zmniejszeniem tych szerokości, na łuku drogi, na łuku drogi z podjazdem do budynku lub wokół placu do zawracania,
- 3) ustala się nakaz zachowania kąta położenia granicy nowo wydzielanych działek budowlanych do pasa drogowego na 60-90°,
- 4) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych, o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, pod niepubliczne drogi wewnętrzne lub ich poszerzenie,
- 5) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki budowlanej (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej);
- 6) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, (nie spełniających ustaleń szczegółowych w zakresie minimalnej powierzchni działki budowlanej) przy zachowaniu innych ustaleń planu dla wydzielonych terenów o różnym przeznaczeniu.

**Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**

- 1) oznacza się granice terenów zmeliorowanych na których lokowanie zabudowy wymaga odpowiednio przebudowy lub likwidacji drenażu rolniczego;
- 2) z zachowaniem przepisów Prawa Wodnego dopuszcza się zmianę trasy, przekrycie rowów melioracyjnych lub odprowadzanie wód opadowych do rowów melioracyjnych;
- 3) zakazuje się w szczególności lokowania: domów weselnych, nowej zabudowy zagrodowej;
  
- 4) zakazuje się zmiany funkcji na mieszkalną w innych budynkach, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny.

**Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną, odpowiednio od strony dróg KL, KD;
- 2) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych na działce inwestycyjnej z zachowaniem następujących parametrów: 2 miejsca parkingowe na budynek mieszkalny (liczone łącznie z miejscami garażowymi) na działce na, której budynek jest usytuowany, oraz co najmniej 30 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla zabudowy usługowej;

- 1) dopuszcza się pasy postojowe w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW, drogi KD lub na działkach pełniących funkcje wewnętrznych niepublicznych dróg;
- 2) w przypadku wydzielania wewnętrznego układu komunikacji:
  - a) określa się, że wskazane na rysunku planu orientacyjne linie podziału wewnętrznego - wewnętrznych niepublicznych dróg nie stanowią ustaleń planu,
  - b) dopuszcza się wydzielanie wewnętrznych niepublicznych dróg o szerokości działek nie mniejszych niż 8m,
  - c) ustala się, że należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania wewnętrznych niepublicznych dróg, po obu stronach jednego rzędu działek lub wyznaczania wewnętrznej niepublicznej drogi po jednej stronie działki, jeżeli po drugiej stronie tej działki znajduje się droga publiczna,
  - d) każda nowa wewnętrzna niepubliczna droga, winna mieć dwustronne włączenie do układu komunikacyjnego, a gdyby to było niemożliwe, droga o jednostronnym włączeniu dłuższa niż 60 m, musi mieć stworzone warunki do zawracania (placyk do zawracania o minimalnych wymiarach 20m x 20m),
  - e) skrzyżowania nowych wewnętrznych niepublicznych dróg, należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających (ustala się narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5 m wzdłuż dróg KL, KD, KDW i niepublicznych dróg wewnętrznych),
  - f) dla pojedynczych działek wyłącznie z zabudową mieszkaniową dopuszcza się dostęp do drogi publicznej poprzez sięgacz.

#### **8. Zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną:**

przyjmuje się odpowiednio zgodnie z §§ 11, 12, 13, 14, 15,16 17, 18 Rozdziału 4 Działu II.

#### **9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, a także wykorzystanie budynków gospodarczych lub magazynowo-składowych na magazyny-hurtownie.

#### **10. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art.**

**36 ust. 4 ustawy:** określa się stawkę procentową w wysokości 5 %.

Rozdział 3

§22.

**Dla terenu zieleni parkowej oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP, ustala się:**

##### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) przeznaczenie podstawowe-zieleń urządzona;

- 2) przeznaczenie uzupełniająca-infrastruktura dla potrzeb lokalnych, ścieżka rowerowa, ciąg pieszy, parking zielony;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne- niekubaturowe urządzenia sportu i rekreacji, zbiornik retencyjno-infiltracyjny.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) zachowanie dla funkcji przyrodniczych;
- 2) nakaz nasadzeń szpalerowych wzdłuż ulicy 1KL poza obszarem planu;

**3. Zasady ochrony środowiska i przyrody, odpowiednio zgodnie z §§ 8 i 9, a w szczególności:**

- 1) teren w obszarze W.O.CH.K. o którym mowa w § 5 ust. 1 pkt 26 ustalenia zgodnie z §8;
- 2) 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;
- 3) ustala się zachowanie, co najmniej 70% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.

**4. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) dopuszcza się powierzchnie utwardzone (umocnione eko- kratką z tworzywa podłoże trawiaste lub podłoże żwirowe) do 10% powierzchni terenu (boiska, place zabaw);
- 2) zakazuje się sytuowania ogrodzeń i reklam;
- 3) jako obiekty małej architektury dopuszcza się w szczególności: pojemniki z zielenią, murki, ławki, elementy placów zabaw, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, fontannę;
- 4) zachowujecie teren ZP jako całość funkcjonalno-przestrzenną dopuszczając wydzielanie nowych działek budowlanych wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

**5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

zakazuje się realizacji budynków i budowli nie będących sieciami lub urządzeniami infrastruktury technicznej.

**6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

ustala się obsługę komunikacyjną terenu od strony drogi 3KL oraz drogi 1KL poza obszarem planu).

**7. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:**

odpowiednio zgodnie z §§ 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 i 18 Rozdziału 4 Działu II.

**8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:**

do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania oraz rolniczego użytkowania terenu.

**9. 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 §23.**

**Dla terenu dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDW, 2KDW i 3 KDW ustala się:**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa -droga wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz z wyjątkiem drogi 3KDW pasy postojowe.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**

dopuszcza się wprowadzanie zieleni niskiej i wysokiej, o ile nie stworzy to zagrożenia ruchu drogowego ( np. ograniczenia widoczności).

**3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) określa się minimalną szerokość pasa ruchu w obszarze planu na 3,5 m dopuszczając korekty zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zakaz umieszczania reklamowych nośników.

**4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** nie określa się ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń.

**5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

odpowiednio zgodnie z §§ 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 i 19 Rozdziału 4, Działu II.

**6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:**

do czasu realizacji placów dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu.

**7. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:**

określa się stawkę procentową w wysokości 1 %.

**Rozdział 5 §24.**

Dla terenów publicznych dróg lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **3KL, 8KL i 9KL** ustala się:

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa - publiczne drogi lokalne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: chodniki, ścieżka rowerowa, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz inne obiekty i urządzenia służące komunikacji publicznej;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej nie związane z komunikacją.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**

dopuszcza się wprowadzanie zieleni niskiej i wysokiej, o ile nie stworzy to zagrożenia ruchu drogowego (np. ograniczenia widoczności).

**3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) droga jednojezdniowe o dwóch pasach ruchu - parametry techniczne zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach o drogach publicznych;
- 3) określa się minimalną szerokość pasa ruchu w obszarze planu, odpowiednio na 3,5 - 7,0 m dopuszczając korekty zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się zakaz umieszczania nośników reklamowych.

**4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** nie określa się ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń.

**5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

odpowiednio zgodnie §§ 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 i 19 Rozdziału 4 Działu II.

**6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:**

do czasu realizacji dróg lub ich poszerzenia dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu.

**7. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:**

określa się stawkę procentową w wysokości 1 %.

**Rozdział 6 §25.**

**Dla terenu drogi dojazdowej oznaczonego na rysunku planu symbolem KD, ustala się:**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa- publiczna droga dojazdowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: chodniki, ścieżka rowerowa, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej nie związane z komunikacją oraz zatoki postojowe.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**

dopuszcza się wprowadzanie zieleni niskiej i wysokiej, o ile nie stworzy to zagrożenia ruchu drogowego (np. ograniczenia widoczności).

**3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) droga jednojezdniowe o dwóch pasach ruchu - parametry techniczne zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach o drogach publicznych;
- 3) ustala się zakaz umieszczania nośników reklamowych.

**4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** nie określa się ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń.

**5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

odpowiednio zgodnie z §§ 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 i 19 Rozdziału 4 Działu II.

**6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:**

do czasu realizacji drogi dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu.

**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 §26.**

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 III, uchwalonego uchwałą Nr YI/51/07 Rady Gminy Raszyn z dnia 8 marca 2007 r opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 16 maja 2007 r., Nr 89, poz. 2140.

**§27.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

**§28.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY  
  
Tomasz Szwed

**Załącznik Nr 3 do uchwały Nr  
XLIX/817/10 Rady Gminy  
Raszyn z dnia 15 lipca 2010 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 III**

§1-

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, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Falenty i Falenty Nowe w Gminie Raszyn- część III był dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu:

- 1) I wyłożenie projektu planu do wglądu publicznego, w okresie od dnia 22 stycznia 2010 r. do dnia 1 marca 2010r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu zmiany planu, tj. do dnia 15 marca 2010 r. zgłoszono 6 uwag;
- 2) II wyłożenie projektu planu do wglądu publicznego, w okresie od dnia 17 maja 2010 r. do dnia 16 czerwca 2010 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu zmiany planu, tj. do dnia 30 czerwca 2010 r. zostało zgłoszonych 5 uwag.

§2.

W zakresie uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Falenty i Falenty Nowe w Gminie Raszyn - część III wyłożonego do dwukrotnie wglądu publicznego, a nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Raszyn Rada Gminy Raszyn, postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

1. Uwaga zgłoszona dnia 18 lutego 2010r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podczas I wyłożenia przez Pana Andrzeja Taczanowskiego, właściciela dz. nr ew. 132 we wsi Falenty Nowe:
  - 1) nie uwzględnia się uwagi dotyczącej:
    - a) rezygnacji z planowanych na dz. nr ew. 131 magazynów i hurtowni, co zdaniem Składającego uwagę, jako sąsiadujące z działką nr ew. 132, spowoduje spadek wartości nieruchomości i zwiększenie ruchu pojazdów o wysokim tonażu,
    - b) braku możliwości poszerzenia ul. Willowej do 12 m ze względu na jej przewężenia w rejonie ul. Falenckiej i Drogi Hrabskiej,
    - c) rezygnacji z planowanej budowy nowych budynków magazynowych i rozbudowy istniejących budynków magazynowych, ze względu na: kolizje z istniejącą i planowaną w sąsiedztwie zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz przyczynienie się planowaną zmianą warunków zabudowy i

zagospodarowania do braku poczucia pewności i stabilizacji inwestowania w sytuacji zmiany warunków zagospodarowania i przeznaczenia terenów w projekcie zmiany planu;

- 2) nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się w sposób następujący:
- a) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej na działce nr ew. 131 oddzielony jest od podzielonej działki nr ew. 132 drogą 1KDW. Działka nr ew. 131 nie przylega bezpośrednio do podzielonej działki nr ew. 132. W zmianie planu nie wprowadza się wyłącznie zabudowy handlowej lub magazynów jako nowych funkcji w otoczeniu podzielonej dz. nr ew. 132, ponieważ w otoczeniu tej działki znajduje się projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszącą funkcją usług (MN/U). W projekcie zmiany planu ustala się, „że prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnej emisji gazów, hałasu, drgań, zapylenia poza granicą terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz nie powinna powodować przekroczenia ww. standardów dopuszczalnych dla funkcji określonych na terenach lub w obiektach sąsiednich (§ 9 ust. 4 i 5). Na podstawie takich ustaleń nie można zaakceptować uwagi, że działalność usługowo-magazynowa na terenach MN/U będzie realizowana w sprzeczności z ustaleniami planu, a więc jej uciążliwość będzie wykraczać poza obszar inwestycji. Kwestie wartości nieruchomości nie mogą być regulowane w projekcie planu, gdyż wykraczają poza jego zakres przedmiotowy. Postępowanie w sprawie odszkodowania za utratę (spadek) wartości nieruchomości przeprowadza się po wejściu w życie planu lub jego zmiany,
  - b) Ulica Willowa jest planowana do poszerzenia do 12m (z przewężeniem do 10m przy Drodze Hrabskiej) zarówno w planie obowiązującym, jak również w sporządzanej zmianie planu. Ulica Willowa połączona jest z Drogą Hrabską i ul. Falencką o szerokości 12-15m w liniach rozgraniczających. Termin realizacji poszerzenia ulicy nie należy do przedmiotu ustaleń planu. Przyjęta szerokość ulicy Willowej wynika z uwzględnienia ustaleń § 7 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 poz. 430) - i jest to minimalna szerokość drogi, niezbędna dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenów budowlanych, ponieważ jest to ulica o funkcji lokalnej, a nie dojazdowej,
  - c) w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Falenty i Falenty Nowe w gminie Raszyn - część III, uchwalonego uchwałą Nr YI/51/07 Rady Gminy Raszyn z dnia 8 marca 2007 r opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 16 maja 2007 r., Nr 89, poz. 2140, dla części terenu, dla którego przeprowadzana jest procedura zmiany planu, wzdłuż ulicy Willowej wyznaczone są tereny zabudowy oznaczone 1MN/U-6MN/U. Na terenach MN/U wg ww. obowiązującego planu jako przeznaczenie podstawowe obok „zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” ustalono nieuciążliwe usługi stopnia podstawowego: handel i inne usługi”. Plan obowiązujący nie określa powierzchni usług handlu. W sporządzanej zmianie planu określone jest natomiast, że przeznaczenie dopuszczalne nie może przekraczać 40% powierzchni terenu. Czyli przy zachowaniu 40% powierzchni biologicznie czynnej i dopuszczalnej powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki, przykładowo: na działce o powierzchni 1 000m<sup>2</sup> nie powstanie budynek magazynowy o powierzchni zabudowy nie większej niż 200m<sup>2</sup>. Składający uwagę zaakceptowałby wykorzystanie budynków gospodarczych w istniejących

zagrodach na cele magazynowe, a przecież powierzchnia zabudowy tych budynków gospodarczych w istniejącej zabudowie zagrodowej na przykład na dz. nr ew. 131 wynosi 800 m<sup>2</sup>. Zgodnie z planem obowiązującym wysokość zabudowy na terenie MN/U wynosi 10m, a w zmienianym planie 10,5m. W planie obowiązującym w otoczeniu dz. nr ew. 132 planowana jest zabudowa MN, a w zmianie planu nie dopuszcza się wyłącznie funkcji usługowej na terenie MN/U, dlatego uwaga o braku stabilizacji inwestowania nie jest zasadna.

Uwaga zgłoszona dnia 12 marca 2010 r. oraz identyczna uwaga zgłoszona dnia 30 czerwca 2010 r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po I i II wyłożeniu, przez Państwa Wandę i Eugeniusza Omietalskich, właścicieli dz. nr ew. 142/2 położonej we wsi Falenty Nowe:

- 1) nie uwzględnia się uwagi dotyczącej:
  - a) naruszenia, zdaniem Skarżących, art. 6 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez wprowadzenie na terenach sąsiadujących z dz. nr ew. 142/2 usług magazynowych, co spowoduje zwiększony ruch pojazdów, przekroczenia hałasu, pogorszenie warunków mieszkaniowych i obniżenie wartości nieruchomości,
  - b) braku zgodności zapisów w projekcie zmiany planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn przyjętym uchwałą Nr 76/XIX/99 Rady Gminy Raszyn z dnia 16 grudnia 1999 r.
  - c) rozpoczęcia procedury planu bez zawiadomienia o możliwości składania wniosków,
  - d) braku spójności pomiędzy rysunkiem zmiany planu i tekstem zmiany planu na terenach oznaczonych: symbolami 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U- z podobnie oznaczonymi terenami w innych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w obszarze gminy Raszyn;
- 2) nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się w sposób następujący:
  - a) ustalenia planu obowiązują dla danego planu w granicach obszaru wyznaczonego granicami planu. Nie ma zakazu dokonywania zmiany planu. Działka nr ew. 142/2 położona jest poza obszarem sporządzanej zmiany planu, a w bezpośrednim sąsiedztwie działki nr ew. 142/2, w zmienianym planie, znajduje się teren oznaczony symbolem 2MN i przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Nie ma więc mowy o bezpośrednim sąsiedztwie, wpływie i oddziaływaniu na działkę nr ew. 142/2. Naruszenie interesu prawnego następuje, jeżeli ustalenia planu naruszają normy prawa materialnego lub procesowego. Ustalenia projektu zmiany planu nie naruszają prawa, a zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie planu, min. ustalono:
    - przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: tereny MN, MN/U, KD, KL, KDW wyznaczono liniami rozgraniczającymi,

zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustalając formy zabudowy dla poszczególnych terenów i odnosząc się między innymi, do rozwiązań architektonicznych,

zasady ochrony środowiska i przyrody, w tym między innymi ustalono: warunki inwestowania na terenie położonym w W.O.CH.K, zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną uwzględniające warunki ochrony środowiska, minimalne powierzchnie biologicznie czynne zapewniające racjonalne wykorzystanie powierzchni na działkach, przez zachowanie proporcji pomiędzy częścią zabudowaną, a nie zabudowaną, określone wskaźnikiem procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnych na poziomie 40% dla terenów MN/U i 50% dla terenów MN. Dla innych funkcji niż mieszkalna MN ustalono: „że prowadzona działalność nie może przekraczać dopuszczalnej emisji gazów, hałasu, drgań, zapylenia poza granicą terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz nie powinna przekraczać standardów dopuszczalnych dla funkcji określonych na terenach lub w obiektach sąsiednich. Dla terenów MN/U przyjęto również kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługową, co zgodnie z przepisami odrębnymi ogranicza hałas do 55 dB w odniesieniu do najmniej korzystnych godzin dnia kolejno po sobie następujących i 45 dB w odniesieniu do 1 najmniej korzystnej godziny nocy. Powyższe ograniczenia i usytuowanie zabudowy mieszkaniowo - usługowej nie spowoduje pogorszenia standardów i warunków mieszkaniowych wynikających z „bliskiego sąsiedztwa”. Na podstawie takich ustaleń nie można zaakceptować uwagi, że działalność usługowo-magazynowa na terenach MN/U będzie uciążliwa. Ustalenia zmiany planu nie zmieniają w zasadniczy sposób przeznaczenia „otoczenia dz. nr ew. 142/2”, ponieważ w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą Nr VI/51/07 Rady Gminy Raszyn z dnia 8 marca 2007r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 16 maja 2007 r., Nr 89, poz. 2140, działka nr ew. 142/2 położona jest w „sąsiedztwie terenu 6MN/U”. Na terenie 6MN/U w obowiązującym planie miejscowym jako przeznaczenie podstawowe ustalono: obok „zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nieuciążliwe usługi stopnia podstawowego: handel i inne usługi”, ale bez określenia powierzchni usług handlu. Takie przeznaczenie w obowiązującym planie upoważnia do lokowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>. W sporządzanej zmianie planu określone jest natomiast, że przeznaczenie dopuszczalne nie może przekraczać 40% powierzchni terenu, co w rezultacie nie może stanowić więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej oraz, że nie jest możliwe realizowanie na działce tylko zabudowy magazynowej, a zabudowa mieszkaniowo - usługowa musi stanowić co najmniej 60% powierzchni terenu, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi. Przy czym zabudowa usługowa jest dopuszczalna w postaci lokalu wbudowanego w budynek mieszkalny lub jako obiekt wolno stojący, ale na działce może stanąć tylko jeden oddzielny budynek usługowy i jeden budynek mieszkalny, kwestie wartości nieruchomości nie mogą być regulowane w projekcie planu, gdyż wykraczają poza jego zakres przedmiotowy. Postępowanie w sprawie odszkodowania za utratę (spadek)

wartości nieruchomości przeprowadza się po wejściu w życie planu lub jego zmiany,

- b) w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn przyjętym uchwałą Nr 76/XIX/99 Rady Gminy Raszyn z dnia 16 grudnia 1999 r. obszar zmiany planu położony jest w terenach o wiodącej funkcji mieszkaniowej. W Studium nie wyróżnia się terenów mieszkaniowo - usługowych. Ustalenia zmiany planu dla przeznaczenia podstawowego, które stanowić musi, co najmniej 60% powierzchni terenu zapewniają zgodność ze Studium tj. z wiodącą funkcją mieszkaniową. W Studium na terenach o wiodącej funkcji mieszkaniowej nie wyklucza się innych funkcji. W Studium jako kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego przyjęto: że Gmina Raszyn sukcesywnie przekształca się, poprzez świadomie prowadzoną politykę, z gminy wiejskiej w wielofunkcyjny zespół miasta Raszyna (w Studium zakłada się, że Raszyn odzyska prawa miejskie) i gminy Raszyn, co oznacza, że „, w dalszym ciągu rozwijać się będą podporządkowane ochronie środowiska przyrodniczego i kulturowego, następujące funkcje: działalność gospodarcza - obrotu handlowego, średnich i małych zakładów produkcyjnych i usług” oraz , że „Urbanizacja nowych terenów wyzwoli potrzeby lokalnych 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.” Na terenach MN/U nie lokuje się funkcji produkcyjnej, ani uciążliwych funkcji usługowych. Nie ma więc niezgodności ustaleń planu z ustaleniami Studium,
- c) procedura sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., w tym min. zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu oraz o możliwości składania wniosków. Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. regulują postępowanie przy sporządzaniu planu. Po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu, każdy mógł złożyć wniosek. Nie ma obowiązku imiennego zawiadamiania właścicieli działek o przystąpieniu do sporządzania planu. Procedurę sporządzenia planu rozpoczyna Rada z własnej inicjatywy lub na wniosek wójta, burmistrza lub prezydenta miasta. Inicjatywa w tym przypadku należała do Wójta Gminy, który uwzględnił wnioski właścicieli działek nr ew. 137/2, 138/1, 140/2, 140/3, 137/4, 137/3, 137/5, 137/7, 134, 135/4, 135/5 i 135/6, a władze Gminy zajmują się interesem każdej grupy mieszkańców niezależnie od ich liczebności, jeżeli ten interes jest uprawniony,
- d) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania następuje w konkretnym planie miejscowym i obowiązuje tylko dla danego terenu wyznaczonego granicą obszaru objętego planem. W danym planie miejscowym ustala się przeznaczenie terenu, a oznaczenia literowe obowiązują w zakresie w jakim stanowi uchwała. Ustalenia planu nie obowiązują poza granicami obszaru planu. Na każdym obszarze planu symbolom literowym można przypisać różne przeznaczenia uwzględniające lokalne warunki;

Uwaga zgłoszona dnia 15 marca 2010 r. oraz identyczna uwaga zgłoszona dnia 30 czerwca 2010 r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po

I i II wyłożeniu, przez Panią Teresę Kozłowską właścicielkę dz. nr ew. 132/5 we wsi Falenty Nowe:

- 1) nie uwzględnia się uwagi dotyczącej:
  - a) zbyt bliskiej odległości terenów MN/U od działki nr ew. 132/5, dopuszczenia budowy magazynów i hurtowni na terenach MN/U, co zadaniem Składającej uwagę, spowoduje hałas i wzmożony ruch pojazdów ciężarowych, obniży poziom bezpieczeństwa, pogorszy walory estetyczne i przyrodnicze tego terenu,
  - b) obniżenia wartości działki nr ew. 132/5 z powodu uciążliwości, które wystąpią w otoczeniu działki w wyniku zmiany planu,
  - c) pozostawienia w obszarze planu (obszar 2) terenów MN jak w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą Nr VI/51/07 Rady Gminy Raszyn z dnia 8 marca 2007 r.,
- 2) nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się w sposób następujący:
  - a) ustalenia planu obowiązują dla danego planu w granicach obszaru wyznaczonego. Nie ma zakazu dokonywania zmiany planu. Działka nr ew. 132/5 położona jest na terenie 1MN i od południa przylegają działki również położone na tym terenie 1MN. W sporządzonej zmianie planu nie dokonuje się zmiany przeznaczenia dz. nr ew. 132/5. Działka nr ew. 132/5 nie graniczy z terenem MN/U. Ustalenia zmienianego planu nie zmieniają w zasadniczy sposób przeznaczenia „otoczenia dz. nr ew. 132/5”, ponieważ w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą Nr YI/51/07 Rady Gminy Raszyn z dnia 8 marca 2007 r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 16 maja 2007 r., Nr 89, poz. 2140, działka nr ew. 132/5 położona jest w niedalekim sąsiedztwie terenu 3MN/U. Na terenie 3MN/U w obowiązującym planie miejscowym jako przeznaczenie podstawowe ustalono: obok „zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nieuciążliwe usługi stopnia podstawowego: handel i inne usługi” bez określenia powierzchni usług handlu. W sporządzanej zmianie planu określone jest natomiast, że przeznaczenie dopuszczalne (magazyny) nie może przekraczać 40% powierzchni terenu, co w rezultacie nie może stanowić więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej oraz, że nie jest możliwe realizowanie na działce tylko zabudowy magazynowej, a zabudowa mieszkaniowo - usługowa musi stanowić, co najmniej 60% powierzchni terenu, przy zachowaniu zgodności z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi. Przy czym zabudowa usługowa jest dopuszczalna jako lokal wbudowany w budynek mieszkalny lub jako obiekt wolno stojący, ale na działce budowlanej może stanąć tylko jeden oddzielny budynek usługowy. Ulica Willowa w planie obowiązującym jak również w planie zmienianym jest planowana do poszerzenia do 12m (z przewężeniem do 10m przy Drodze Hrabskiej). Ulica Willowa połączona jest z Drogą Hrabską i ul. Falenką o szerokości 12-15m w liniach rozgraniczających. Przyjęta szerokość ulicy Willowej wynika z uwzględnienia przepisu § 7 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 poz. 430) - i jest to minimalne szerokość drogi, niezbędna dla

zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenów budowlanych, ponieważ jest to ulica o funkcji lokalnej a nie dojazdowej, w sporządzonym zmienianym planie ustalono m.in.:

- zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną uwzględniające warunki ochrony środowiska, minimalne powierzchnie biologicznie czynne zapewniające racjonalne wykorzystanie powierzchni na działkach, przez zachowanie proporcji pomiędzy częścią zabudowaną, a nie zabudowaną, określonych wskaźnikiem procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnych na poziomie 40% dla terenów MN/U i 50% dla terenów MN,
  - dla działalności innej niż mieszkaniowa ustalono: „że prowadzona działalność nie może przekraczać dopuszczalnej emisji gazów, hałasu, drgań, zapylenia poza granicą terenu do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz nie powinna przekraczać standardów dopuszczalnych dla funkcji określonych na terenach lub w obiektach sąsiednich,
  - dla terenów MN/U przyjęto kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługową, co zgodnie z przepisami odrębnymi ogranicza hałas do 55 dB w odniesieniu do 8 najmniej korzystnych godzin dnia kolejno po sobie następujących i 45 dB w odniesieniu do 1 najmniej korzystnej godziny nocy. Powyższe ograniczenia i usytuowanie zabudowy mieszkaniowo - usługowej nie spowoduje pogorszenia standardów warunków mieszkaniowych wynikających z „bliskiego sąsiedztwa”. Na podstawie takich ustaleń nie można zaakceptować uwagi, że działalność usługowo-magazynowa na terenach MN/U będzie uciążliwa,
- b) kwestie wartości nieruchomości nie mogą być regulowane w projekcie planu, gdyż wykraczają poza jego zakres przedmiotowy. Postępowanie w sprawie odszkodowania za utratę (spadek) wartości nieruchomości przeprowadza się po wejściu w życie planu lub jego zmiany,
- c) procedurę sporządzenia planu rozpoczyna Rada z własnej inicjatywy lub na wniosek wójta, burmistrza lub prezydenta miasta. Inicjatywa w tym przypadku należała do Wójta Gminy, który uwzględnił wnioski właścicieli działek nr ew. 137/2, 138/1, 140/2, 140/3, 137/4, 137/3, 137/5, 137/7, 134, 135/4, 135/5 i 135/6. Zmiana w ustaleniach dotyczących sporządzania planu miejscowego, w tym odstąpienia od prac nad sporządzaniem niniejszej zmiany planu może dokonać wyłącznie Rada Gminy w drodze stosownej uchwały. Działania tych nie może podjąć organ sporządzający projekt planu czyli wójt, gdyż stanowiłoby to naruszenie właściwości organów, o którym mowa w art. 28 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwaga zgłoszona dnia 15 marca 2010 r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po I wyłożeniu, przez Pana Przemysława Dukiel, właściciela dz. nr ew. 142/3 we wsi Falenty Nowe:

- 1) nie uwzględnia się uwagi dotyczącej:

- a) narażenia nieruchomości Skarżącego na oddziaływanie w postaci hałasu, zwiększonego ruchu pojazdów o dużym tonażu, zmniejszenie wartości działki poprzez zaprojektowanie w sąsiedztwie dz. nr ew. 142/3 terenów zabudowy MN/U,
  - b) braku zgodności zapisów w projekcie zmiany planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn przyjętym uchwałą Nr 76/XIX/99 Rady Gminy Raszyn z dnia 16 grudnia 1999 r.
  - c) wyznaczenie linii zabudowy od dróg prywatnych, co jest zdaniem Skarżącego przekroczeniem władztwa planistycznego,
  - d) rozpoczęcia procedury sporządzania planu bez zawiadomienia o możliwości składania wniosków,
  - e) braku spójności pomiędzy rysunkiem zmiany planu i tekstem zmiany planu na terenach oznaczonych: symbolami 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U z podobnie oznaczonymi terenami w innych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w obszarze gminy Raszyn;
- 2) nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się w sposób następujący:
- a) ustalenia planu obowiązują dla danego planu w granicach obszaru wyznaczonego. Nie ma zakazu dokonywania zmiany planu. Działka nr ew. 142/3 położona jest poza obszarem sporządzanej zmiany planu. W bezpośrednim sąsiedztwie działki nr ew. 142/3 w zmienianym planie wyznaczony jest teren 2MN przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Nie ma mowy o bezpośrednim wpływie i oddziaływaniu ustaleń zmiany planu na działkę nr ew. 142/3. Ustalenia projektu planu nie naruszają prawa, zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie planu, m.in. ustalono:
    - przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - tereny MN, MN/U, KD, KL, KDW wyznaczono liniami rozgraniczającymi,
    - zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - ustalono formy zabudowy dla poszczególnych terenów odnosząc się m.in. do rozwiązań architektonicznych,
    - zasady ochrony środowiska i przyrody, w tym między innymi ustalono: zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną uwzględniające warunki ochrony środowiska, minimalne powierzchnie biologicznie czynne zapewniające racjonalne wykorzystanie powierzchni na działkach, poprzez zachowanie proporcji pomiędzy częścią zabudowaną a nie zabudowaną określone wskaźnikiem procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% dla terenów MN/U i 50% dla terenów MN. Dla działalności innej niż mieszkaniowa ustalono: „że prowadzona działalność nie może przekraczać dopuszczalnej emisji gazów, hałasu, drgań, zapylenia poza granicą terenu do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz

nie powinna przekraczać standardów dopuszczalnych dla funkcji określonych na terenach lub w obiektach sąsiednich”.

Dla terenów MN/U przyjęto również kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługową, co zgodnie z przepisami odrębnymi ogranicza hałas do 55 dB w odniesieniu do 8 najmniej korzystnych godzin dnia kolejno po sobie następujących i 45 dB w odniesieniu do 1 najmniej korzystnej godziny nocy. Powyższe ograniczenia i usytuowanie zabudowy mieszkaniowo - usługowej nie spowoduje pogorszenia standardów warunków mieszkaniowych wynikających z „bliskiego sąsiedztwa”. Na podstawie takich ustaleń nie można zaakceptować uwagi, że działalność usługowo- magazynowa na terenach MN/U będzie uciążliwa. Ustalenia zmiany planu nie zmieniają w zasadniczy sposób przeznaczenia „otoczenia działki nr ew. 142/3”, ponieważ w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą Nr YI/51/07 Rady Gminy Raszyn z dnia 8 marca 2007 r opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 16 maja 2007 r., Nr 89, poz. 2140, działka nr ew. 142/3 położona jest w „sąsiedztwie terenu 6MN/U”. Na terenie 6MN/U w obowiązującym planie miejscowym jako przeznaczenie podstawowe ustalono: obok „zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nieuciążliwe usługi stopnia podstawowego: handel i inne usługi” bez określenia powierzchni usług handlu. W sporządzanej zmianie planu określone jest natomiast, że przeznaczenie dopuszczalne (magazyny) nie może przekraczać 40% powierzchni terenu, co w rezultacie nie może stanowić więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej oraz, że nie jest możliwe realizowanie na działce tylko zabudowy magazynowej, a zabudowa mieszkaniowo - usługowa musi stanowić, co najmniej 60% powierzchni terenu, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi. Przy czym zabudowa usługowa jest dopuszczalna jako lokal wbudowany w budynek mieszkalny lub jako obiekt wolno stojący, ale na działce może stanąć tylko jeden oddzielny budynek usługowy i jeden mieszkalny,

- b) w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn przyjętym uchwałą Nr 76/XIX/99 Rady Gminy Raszyn z dnia 16 grudnia 1999 r. obszar zmiany planu położony jest w terenach o wiodącej funkcji mieszkaniowej. W ustaleniach Studium nie wyznaczono terenów mieszkaniowo - usługowych. Ustalenia Studium dla przeznaczenia podstawowego, które stanowić musi co najmniej 60% powierzchni terenu zapewniają zgodność ze Studium tj. z wiodącą funkcją mieszkaniową. W Studium na terenach o wiodącej funkcji mieszkaniowej nie wyklucza się innych funkcji. W kierunkach rozwoju zagospodarowania przestrzennego w Studium przyjęto, że Gmina Raszyn sukcesywnie przekształca się, poprzez świadomie prowadzoną politykę z gminy wiejskiej w wielofunkcyjny zespół miasta Raszyna (w Studium zakłada się, że Raszyn odzyska prawa miejskie) i gminy, co oznacza, że „ w dalszym ciągu rozwijać się będą podporządkowane ochronie środowiska przyrodniczego i kulturowego, następujące funkcje: działalność gospodarcza - obrotu handlowego, średnich i małych zakładów produkcyjnych i usług” oraz, że „Urbanizacja nowych terenów wyzwoli potrzeby lokalnych 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.” Na terenach MN/U nie lokuje się funkcji produkcyjnej, ani uciążliwych funkcji usługowych. Nie ma więc niezgodności ustaleń planu z ustaleniami Studium,

- c) zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie ustala się między innymi przeznaczenie terenu. Przeznaczenie terenu ustala się nie różnicując go w zakresie własności terenu. Dla każdego terenu zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 6 cytowanej ustawy ustala się obowiązkowo „parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy,...”. Przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określają min. podstawowe oznaczenia dotyczące przeznaczenia terenów. Teren oznaczony KDW jest terenem drogi wewnętrznej i jest terenem komunikacji. Na wszystkich terenach od strony dróg - „Komunikacji” ustala się linie zabudowy. Tereny komunikacji w planie ustala się niezależnie od stanu władania lub własności, ponieważ w planie wyznacza się zarówno tereny dróg istniejących, poszerzenia dróg istniejących jak i drogi projektowane,
- d) procedura sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, czyli między innymi zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu oraz o zbieraniu wniosków. Przepisy ww. ustawy z dnia 27 marca 2003r. regulują sposób procedowania. Każdy mógł złożyć wniosek. Nie ma obowiązku imiennego zawiadamiania o przystąpieniu do sporządzania planu. Procedurę sporządzenia planu rozpoczyna Rada z własnej inicjatywy lub na wniosek wójta, burmistrza lub prezydenta miasta. Inicjatywa w tym przypadku należała do Wójta Gminy, który uwzględnił wnioski właścicieli działek nr ew. 137/2, 138/1, 140/2, 140/3, 137/4, 137/3, 137/5, 137/7, 134, 135/4, 135/5 i 135/6,
- e) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania następuje w konkretnym planie miejscowym i obowiązuje tylko dla danego terenu wyznaczonego granicą obszaru objętego planem. W danym planie miejscowym ustala się przeznaczenie terenu, a oznaczenia literowe obowiązują w zakresie w jakim stanowi uchwała. Ustalenia planu nie obowiązują poza granicami obszaru planu. Na każdym obszarze planu symbolom literowym można przypisać różne przeznaczenia uwzględniające lokalne warunki.

Uwaga zgłoszona dnia 15 marca 2010 r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po I wyłożeniu przez Państwa Agnieszkę i Pawła Szczygielskich, właścicieli dz. nr ew. 132/4 we wsi Falenty Nowe:

- 1) nie uwzględnia się uwagi dotyczącej:
  - a) pogorszenia jakości życia na działkach przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną, obniżenia walorów funkcjonalnych i użytkowych całego obszaru, degradacji walorów przyrodniczych i krajobrazowych okolicy ze względu na

wzmożony ruch ciężkich pojazdów oraz lokalizacje magazynów i hurtowni na działce nr ew. 131 bezpośrednio sąsiadującej z działką Skarżących,

- b) obniżenia wartości gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową
  - c) zachowania dotychczasowego przeznaczenia działek w obszarze 2, jako terenów MN, ze względu na zagrożenia wynikające ze zmiany planu dla działki nr ew. 131 jak i całego obszaru nr 2,
- 2) nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się w sposób następujący:
- a) ustalenia planu obowiązują dla danego planu w granicach obszaru wyznaczonego. Nie ma zakazu dokonywania zmiany planu. Działka nr ew. 132/4 położona jest na terenie 1MN i od południa przylegają do niej działki również położone na tym terenie 1MN. W sporządzonej zmianie planu nie dokonuje się zmiany przeznaczenia dz. nr ew. 132/4. Działka nr ew. 132/4 nie graniczy bezpośrednio z terenem MN/U, teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej na działce nr ew. 131 oddzielony jest od działki nr ew. 1324 drogą 1KDW. W sporządzanej zmianie planu ustalono m.in.:
    - zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną uwzględniające warunki ochrony środowiska, minimalne powierzchnie biologicznie czynne zapewniające racjonalne wykorzystanie powierzchni na działkach, przez zachowanie proporcji pomiędzy częścią zabudowaną a nie zabudowaną określonych wskaźnikiem procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnych na poziomie 40% dla terenów MN/U i 50% dla terenów MN,
    - dla działalności innej niż mieszkaniowa ustalono: „że prowadzona działalność nie może przekraczać dopuszczalnej emisji gazów, hałasu, drgań, zapylenia poza granicą terenu do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz nie powinna przekraczać standardów dopuszczalnych dla funkcji określonych na terenach lub w obiektach sąsiednich”,
    - dla terenów MN/U przyjęto kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługową co zgodnie z przepisami odrębnymi ogranicza hałas do 55 dB w odniesieniu do 8 najmniej korzystnych godzin dnia kolejno po sobie następujących i 45 dB w odniesieniu do 1 najmniej korzystnej godziny nocy. Powyższe ograniczenia i usytuowanie zabudowy mieszkaniowo - usługowej nie spowoduje pogorszenia standardów warunków mieszkaniowych wynikających z „bliskiego sąsiedztwa”. Na podstawie takich ustaleń nie można zaakceptować uwagi, że działalność usługowo-magazynowa na terenach MN/U będzie uciążliwa,
    - ustalenia zmienianego planu nie zmieniają w zasadniczy sposób przeznaczenia „otoczenia dz. nr ew. 132/4”, ponieważ w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą Nr YI/51/07 Rady Gminy Raszyn z dnia 8 marca 2007 r opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 16 maja 2007 r., Nr 89, poz. 2140, działka nr ew. 132/4 położona jest w „pobliżu terenu 3MN/U”. Na terenie 3MN/U w obowiązującym planie miejscowym jako przeznaczenie podstawowe ustalono:

obok „zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej usługi stopnia podstawowego nieuciążliwe: handel i inne usługi” bez określenia powierzchni usług handlu. Takie przeznaczenie w obowiązującym planie upoważnia do lokowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>,

- w sporządzanej zmianie planu określone jest natomiast, że przeznaczenie dopuszczalne (magazyny) nie może przekraczać 40% powierzchni terenu, co w rezultacie nie może stanowić więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej oraz „że nie jest możliwe realizowanie na działce tylko zabudowy magazynowej, a zabudowa mieszkaniowo - usługowa musi stanowić, co najmniej 60% powierzchni terenu, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi. Przy czym zabudowa usługowa jest dopuszczalna jako lokal wbudowany w budynek mieszkalny lub jako obiekt wolno stojący, ale na działce może stanąć tylko jeden oddzielny budynek usługowy i jeden mieszkalny,

b) kwestie wartości nieruchomości nie mogą być regulowane w projekcie planu, gdyż wykraczają poza jego zakres przedmiotowy. Postępowanie w sprawie odszkodowania za utratę (spadek) wartości nieruchomości przeprowadza się po wejściu w życie planu lub jego zmiany,

c) procedurę sporządzenia planu rozpoczyna Rada z własnej inicjatywy lub na wniosek wójta, burmistrza lub prezydenta miasta. Inicjatywa w tym przypadku należała do Wójta Gminy, który uwzględnił wnioski właścicieli działek nr ew. 137/2, 138/1, 140/2, 140/3, 137/4, 137/3, 137/5, 137/7, 134, 135/4, 135/5 i 135/6. Zmian w ustaleniach dotyczących sporządzania planu miejscowego, w tym odstąpienia od prac nad sporządzeniem niniejszej zmiany planu może dokonać wyłącznie Rada Gminy w drodze stosownej uchwały. Działan tych nie może podjąć organ sporządzający projekt planu czyli wójt, gdyż stanowiłoby to naruszenie właściwości organów, o którym mowa w art. 28 stawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6. Uwaga zgłoszona dnia 30 czerwca 2010 r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po II wyłożeniu, przez Pana Pawła Szczygielskiego, właściciela dz. nrew. 132/4 we wsi Falenty Nowe:

1) nie uwzględnia się uwagi dotyczącej:

a) pogorszenia jakości życia na działce nr ew. 132/4 przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną obniżenia walorów funkcjonalnych i użytkowych całego obszaru przeznaczonego obecnie pod zabudowę mieszkaniową degradacji walorów przyrodniczych i krajobrazowych okolicy ze względu na wzmożony ruch ciężkich pojazdów oraz lokalizację magazynów i hurtowni na działce nr ew. 131 bezpośrednio sąsiadującą z działką Skarżącego oraz powstania ograniczeń w funkcjach usługowych ze względu na sąsiedztwo z terenami zabudowy mieszkaniowej,

b) obniżenia wartości gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową

- c) zachowania dotychczasowego przeznaczenia na działce nr ew. 131 w obszarze 2 jako terenów MN oraz na całym obszarze 2;
- 2) nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się w sposób następujący:
- a) ustalenia planu obowiązują dla danego planu w granicach obszaru wyznaczonego. Nie ma zakazu dokonywania zmiany planu. Działka nr ew. 132/4 położona jest na terenie 1MN i od południa przylegają do niej działki również położone na tym terenie 1MN. W sporządzonej zmianie planu nie dokonuje się zmiany przeznaczenia dz. nr ew. 132/4. Działka nr ew. 132/4 nie graniczy bezpośrednio z terenem 2 MN/U ani 3MN/U, teren zabudowy mieszkaniowo- usługowej na działce nr ew. 131 oddzielony jest od działki nr ew. 132/4 drogą 1KDW. W sporządzanym zmieniającym planie ustalono m.in.:
- zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną uwzględniające warunki ochrony środowiska, minimalne powierzchnie biologicznie czynne zapewniające racjonalne wykorzystanie powierzchni na działkach, przez zachowanie proporcji pomiędzy częścią zabudowaną, a nie zabudowaną, określonych wskaźnikiem procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnych na poziomie 40% dla terenów MN/U i 50% dla terenów MN,
  - dla działalności innej niż mieszkaniowa ustalono: „że prowadzona działalność nie może przekraczać dopuszczalnej emisji gazów, hałasu, drgań, zapylenia poza granicą terenu do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz nie powinna przekraczać standardów dopuszczalnych dla funkcji określonych na terenach lub w obiektach sąsiednich”,
  - dla terenów MN/U przyjęto kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługową, co zgodnie z przepisami odrębnymi ogranicza hałas do 55 dB w odniesieniu do 8 najmniej korzystnych godzin dnia kolejno po sobie następujących i 45 dB w odniesieniu do 1 najmniej korzystnej godziny nocy. Powyższe ograniczenia i usytuowanie zabudowy mieszkaniowo - usługowej nie spowoduje pogorszenia standardów warunków mieszkaniowych wynikających z „bliskiego sąsiedztwa”. Na podstawie takich ustaleń nie można zaakceptować uwagi, że działalność usługowo-magazynowa na terenach MN/U będzie uciążliwa dla dz. nr ew. 132/4,
  - ustalenia zmieniającego planu nie zmieniają w zasadniczy sposób przeznaczenia „otoczenia dz. nr ew. 132/4”, ponieważ w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą Nr VI/51/07 Rady Gminy Raszyn z dnia 8 marca 2007 r opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 16 maja 2007 r., Nr 89, poz. 2140, działka nr ew. 132/4 położona jest w „pobliżu terenu 3MN/U”. Na terenie 3MN/U w obowiązującym planie miejscowym jako przeznaczenie podstawowe ustalono: obok „zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nieuciążliwe usługi stopnia podstawowego: handel i inne usługi” bez określenia powierzchni usług handlu. Takie przeznaczenie w obowiązującym planie upoważnia do lokowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>,
  - w sporządzanej zmianie planu określone jest natomiast, że przeznaczenie dopuszczalne (magazyny) nie może przekraczać 40% powierzchni terenu, co

w rezultacie nie może stanowić więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej oraz ,że nie jest możliwe realizowanie na działce tylko zabudowy magazynowej, a zabudowa mieszkaniowo - usługowa musi stanowić, co najmniej 60% powierzchni terenu, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi. Przy czym zabudowa usługowa jest dopuszczalna jako lokal wbudowany w budynek mieszkalny lub jako obiekt wolno stojący, ale na działce może stanąć tylko jeden oddzielny budynek usługowy i jeden mieszkalny,

- b) kwestie wartości nieruchomości nie mogą być regulowane w projekcie planu, gdyż wykraczają poza jego zakres przedmiotowy. Postępowanie w sprawie odszkodowania za utratę (spadek) wartości nieruchomości przeprowadza się po wejściu w życie planu lub jego zmiany,
- c) procedurę sporządzenia planu rozpoczyna rada gminy z własnej inicjatywy lub na wniosek wójta, burmistrza lub prezydenta miasta. Inicjatywa w tym przypadku należała do Wójta Gminy, który uwzględnił wnioski właścicieli działek nr ew. 137/2, 138/1, 140/2, 140/3, 137/4, 137/3, 137/5, 137/7, 134, 135/4, 135/5 i 135/6. Zmian w ustaleniach dotyczących sporządzania planu miejscowego, w tym odstępiania od prac nad sporządzaniem niniejszej zmiany planu może dokonać wyłącznie Rada Gminy w drodze stosownej uchwały. Działan tych nie może podjąć organ sporządzający projekt planu czyli wójt, gdyż stanowiłoby to naruszenie właściwości organów, o którym mowa w art. 28 stawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwaga zgłoszona dnia 30 czerwca 2010 r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po II wyłożeniu, przez Pana Przemysława Dukiel, właściciela dz. nr ew. 142/3 we wsi Falenty Nowe:

- 1) nie uwzględnia się uwagi dotyczącej:

pozostawienia wcześniej przyjętego planu i utrzymania dotychczasowego przeznaczenia (MN), dla działek usytuowanych przy ul. Willowej w sąsiedztwie działki nr ew. 142/3, gdyż w obowiązującym planie miejscowym, przyjętym zgodnie ze Studium w dniu 8 marca 2007r., dla miejscowości Falenty Nowe teren po obu stronach ul. Willowej na długości od ul. Falenckiej aż do ul. Droga Hrabska przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową (MN),

- 2) nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się w sposób następujący:

Działka nr ew. 142/3 położona jest poza obszarem sporządzanej zmiany planu. W bezpośrednim sąsiedztwie działki nr ew. 142/3, w zmienianym planie, znajduje się teren oznaczony symbolem 2MN, przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Nie ma więc mowy, o bezpośrednim niekorzystnym wpływie i oddziaływaniu na działkę nr ew. 142/3. Teren przeznaczony w zmianie planu pod zabudowę mieszkaniową z towarzyszącą funkcją usług (4MN/U) znajduje się na północ od terenu 2MN, w odległości ok. 35 m od granicy z działką nr ew. 142/3.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn przyjętym uchwałą Nr 76/XIX/99 Rady Gminy Raszyn z dnia 16 grudnia 1999 r. obszar zmiany planu położony jest w terenach o wiodącej funkcji

mieszkańcowej. Ustalenia zmiany planu dla przeznaczenia podstawowego w terenach oznaczonych MN/U, które stanowić musi, co najmniej 60% powierzchni terenu zapewniają zgodność ze Studium tj. z wiodącą funkcją mieszkaniową. W Studium na terenach o wiodącej funkcji mieszkaniowej nie wyklucza się innych funkcji. W Studium jako kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego przyjęto: że Gmina Raszyn sukcesywnie przekształca się, poprzez świadomie prowadzoną politykę, z gminy wiejskiej w wielofunkcyjny zespół miasta Raszyna (w Studium zakłada się, że Raszyn odzyska prawa miejskie) i gminy Raszyn, co oznacza, że „ w dalszym ciągu rozwijać się będą podporządkowane ochronie środowiska przyrodniczego i kulturowego, następujące funkcje: działalność gospodarcza - obrotu handlowego, średnich i małych zakładów produkcyjnych i usług” oraz, że „Urbanizacja nowych terenów wyzwoli potrzeby lokalnych 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.” Na terenach MN/U nie lokuje się funkcji produkcyjnej, ani uciążliwych funkcji usługowych. Nie ma więc niezgodności ustaleń planu z ustaleniami Studium.

Uwzględnienie wniosku składającego uwagę, a więc „pozostawienie wcześniej przyjętego planu i tym samym utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia (MN) działek usytuowanych przy ul. Willowej” wymagałoby odstąpienia od procedury sporządzenia planu.

Procedurę sporządzania planu rozpoczyna Rada Gminy z własnej inicjatywy lub na wniosek wójta, burmistrza lub prezydenta miasta. Inicjatywa w tym przypadku należała do Wójta Gminy, który uwzględnił wnioski właścicieli działek nr ew. 137/2, 138/1, 140/2, 140/3, 137/4, 137/3, 137/5, 137/7, 134, 135/4, 135/5 i 135/6. Zmiana w ustaleniach dotyczących sporządzania planu miejscowego, w tym odstąpienia od prac nad sporządzaniem niniejszej zmiany planu może dokonać wyłącznie Rada Gminy w drodze stosownej uchwały. Działan tych nie może podjąć organ sporządzający projekt planu czyli wójt, gdyż stanowiłoby to naruszenie właściwości organów, o którym mowa w art. 28 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

**Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr  
XLIX/817/10 Rady Gminy  
Raszyn z dnia 15 lipca 2010r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Falenty i Falenty Nowe w Gminie Raszyn- część III**

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 obszaru położonego we wsi Falenty i Falenty Nowe w Gminie Raszyn- część III

**§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 obszaru położonego we wsi Falenty i Falenty Nowe w Gminie Raszyn - część III obejmują:

- 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg publicznych, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących drogi, infrastrukturę techniczną i zieleni;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

**§2.**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy, to realizacja robót budowlanych obejmujących gminne drogi publiczne przeznaczone w planie pod taką funkcję oraz realizacja sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i oświetlenia.

**§3.**

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2.

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska;

- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem 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 2008r, 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 2006r. Nr 89, poz. 625 ze 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 Raszyn;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej lub w Wieloletnim Programie Inwestycyjnym (WPI na lata 2010-2012).

#### §5.

1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innym podmiotami.
2. Zadanie z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 3 oraz art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz.U. z 2006r. Nr 123 , poz. 858 z późn. zm.) w oparciu o wieloletnie plany inwestycyjne.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2006r. Nr 89, poz. 625 ze zm.).

**PRZEWODNICZĄCY RADY**

**Tomasz Szwed**