



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 2 października 2018 r.

Poz. 9204

UCHWAŁA NR LVI/521/18 RADY GMINY RASZYN

z dnia 30 sierpnia 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Falenty Nowe w Gminie Raszyn – rejon ul. Grudzi i ul. Willowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), w związku z uchwałą Nr X/94/15 Rady Gminy Raszyn z dnia 30 czerwca 2015 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Falenty Nowe w Gminie Raszyn – rejon ul. Grudzi i ul. Willowej oraz rozstrzygnięciem nadzorczym Nr LEX-I.4131.291.2017.MO Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 października 2017 r., po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn, zatwierdzonego uchwałą Nr LX/590/14 Rady Gminy Raszyn z dnia 21 października 2014 r. uchwała się co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Falenty Nowe w Gminie Raszyn – rejon ul. Grudzi i ul. Willowej, zwany dalej „planem”, w granicach oznaczonych na rysunku planu, które obejmują:

- zachodnią część działki nr ew. 208/8, działkę nr ew. 142/10, wschodnią część działki nr ew. 142/11, zachodnie części działek nr ew.: 142/12 i 144/12, wschodnie części działek nr ew.: 146/6, 146/7 i 146/11, działkę nr ew. 146/10, zachodnią część działki nr ew. 146/17 oraz środkowe części działek nr ew.: 148/4, 148/5, 205, 153/1, 155/1 i 157/8 w obrębie Falenty Nowe.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3. 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, przyrody i krajobrazu kulturowego;

- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

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

- 1) granice planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi,
- 5) obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów: granice terenów zdrenowanych.

4. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że nie występuje potrzeba ich ustalenia, w szczególności dotyczy to:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania w granicach planu obiektów podlegających ochronie w tym zakresie;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Raszyn;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne będące przedmiotem uchwały;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz pozostałymi przepisami;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym określającym przeznaczenie terenu;
- 5) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 8) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które jest niezbędne dla funkcjonowania przeznaczenia podstawowego lub będące do niego dodatkiem, w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 9) usługach – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie produkcja przemysłowa dóbr materialnych;
- 10) usługach rzemieślniczych – należy przez to rozumieć działalność gospodarcza z zakresu rzemiosła w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 11) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie ścian zewnętrznych budynków do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków: okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, ganków, przedsionków, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 m.

Rozdział 2.

Przeznaczenia terenów w planie

§ 5. Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole podstawowego przeznaczenia terenu oznaczają:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U – teren zabudowy usługowej.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. 1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków realizowanych zgodnie z przeznaczeniem.

2. Ustala się, że linie, o których mowa w ust.1 nie dotyczą urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 7. W zakresie zasad realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych ustala się:

- 1) maksymalną wysokość ogrodzenia – 1,8 m;
- 2) nakaz sytuowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg, z dopuszczeniem ich miejscowego wycofania w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód, w tym drzew oraz urządzeń infrastruktury technicznej oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- 3) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykatów żelbetowych;
- 4) zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 0,5 m w rzucie poziomym od gazociągów.

§ 8. W zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych ustala się:

- 1) dopuszczenie realizacji urządzeń reklamowych, w tym napisów i szyldów, oraz tablic reklamowych na elewacjach budynków, pod warunkiem, że ich maksymalna powierzchnia ekspozycyjna na działce budowlanej nie przekroczy 2 m² na terenie MN i 8 m² na terenie U;
- 2) na terenie U dopuszczenie realizacji wolnostojących urządzeń reklamowych oraz tablic reklamowych pod warunkiem, że ich maksymalna powierzchnia ekspozycyjna na działce budowlanej nie przekroczy 12 m² na terenach U;
- 3) zakaz umieszczenia urządzeń reklamowych na dachach budynków;
- 4) zakaz realizacji urządzeń reklamowych i tablic reklamowych emitujących zmienne światło, w tym typu LED.

§ 9. Na całym obszarze planu ustala się:

- 1) zakaz stosowania pokryć dachowych i ścian w kolorach intensywnie jaskrawych;

- 2) dopuszczenie sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią nieruchomością lub w odległości 1,5 m od niej;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy w poszczególnych terenach, z prawem do przebudowy, rozbudowy i nadbudowy.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 10. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery:
 - a) nakaz ogrzewania budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,
 - b) nakaz stosowania, w ogrzewaniu budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 2) w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem:
 - a) nakaz utwardzania lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
 - b) przed wprowadzeniem wód opadowych i roztopowych do odbiorników nakaz oczyszczenia ich do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązującą zasadę, że uciążliwość oddziaływania przedsięwzięć lokalizowanych w terenach nie może powodować obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm, poza granicami terenu realizacji inwestycji, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 4) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu –zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Ustala się, z zastrzeżeniem ust. 3, minimalną powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolem:

- 1) MN:
 - a) 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej,
 - b) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej,
- 2) U - 2000 m².

2. Ustala się, z zastrzeżeniem ust. 3, minimalny front działki na terenach oznaczonych symbolem:

- 1) MN:
 - a) 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej,
 - b) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- 2) U – 25 m.

3. Ustala się, że zasady ustalone w ust. 1 i ust. 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod systemy komunikacji i infrastruktury technicznej.

4. Ustala się, że kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70° do 120°.

Rozdział 6.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. 1. Wskazuje się, że obszar planu położony jest w zasięgu:

- 1) strefy ograniczeń wysokości obiektów budowlanych, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności oraz naturalnych dla lotniska im. Fryderyka Chopina w Warszawie;
- 2) strefy ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych,
- 3) strefy ograniczeń lokalizacji przeszkód lotniczych.

2. W granicach obszarów, o których mowa w ust. 1 obowiązują ograniczenia w realizacji obiektów budowlanych i w zagospodarowaniu terenu oraz w użytkowaniu obiektów, wynikające z dokumentacji rejestracyjnej lotniska im. Fryderyka Chopina w Warszawie, w tym:

- 1) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków;
- 2) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, w tym obiektów i urządzeń z zakresu systemów infrastruktury technicznej, których wysokość jest większa niż 150 m n.p.m.
3. Wskazuje się granice terenów zdrenowanych, oznaczone na rysunku planu.

4. W granicach terenów, o których mowa w ust. 3, obowiązuje nakaz przebudowy lub likwidacji urządzeń drenarskich zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów z dróg publicznych i wewnętrznych położonych poza granicami planu;
- 2) dopuszczenie realizacji dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi oraz pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
 - a) minimalna szerokość dróg o długości do 150 m – 6 m,
 - b) minimalna szerokość dróg o długości powyżej 150 m – 8 m;
 - c) dla dróg o długości powyżej 200 m nakaz realizacji dwóch włączeń do układu dróg publicznych,
- 3) zasady zaspokojenia potrzeb parkingowych:
 - a) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu,
 - b) ustala się wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,
 - dla usług rzemieślniczych i handlu detalicznego (sklep, punkt usługowy) – 25 miejsc do parkowania na 1000m² powierzchni użytkowej (nie mniej niż 3-4 miejsca na sklep, punkt usługowy),
 - dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 gabinet;
 - dla przychodni zdrowia, w tym publicznych – 10 miejsc do parkowania na 1000 m² pow. użytkowej,
 - dla usług kultury, usług oświaty i nauki oraz sportu i rekreacji - 15 miejsc do parkowania na 1000 m² pow. użytkowej;
 - dla usług administracji i działalności biurowej oraz projektowania i pracy twórczej, usług hotelarsko - pensjonatowych i gastronomii (hotel, motel, pensjonat, restauracja, kawiarnia);
 - dla usług finansowych – 40 miejsc do parkowania na 1000 m² pow. użytkowej,
 - dla magazynów oraz usług handlu hurtowego – 5 miejsc do parkowania na 1000 m² pow. użytkowej,

- dla usług obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, usług transportu i obsługi komunikacji – 10 miejsc do parkowania na 1000 m² pow. użytkowej

- c) w miejscach określonych w przepisach odrębnych dla wymaganej liczby miejsc do parkowania, określonej w lit. b, należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 14. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie budowy urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze planu pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,
- 3) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez budowę sieci zbiorczej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu,
 - b) do czasu realizacji zbiorczej sieci wodociągowej dopuszczenie stosowania indywidualnych ujęć wody, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - c) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 80 mm;
- 4) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:
 - a) objęcie siecią kanalizacji sanitarnej zabudowy lokalizowanej w granicach planu, poprzez budowę sieci zbiorczej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu,
 - b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych,
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz nieutwardzonych części pozostałych terenów i parkingów gruntowych o powierzchni do 0,1 ha, odprowadzenie do ziemi w granicach własnej działki,
 - z dróg publicznych, z dróg wewnętrznych utwardzonych, z powierzchni utwardzonych na terenach usługowych oraz z parkingów utwardzonych i parkingów gruntowych o powierzchni powyżej 0,1 ha – odprowadzenie do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, rowów odprowadzających lub kanalizacji deszczowej po jej realizacji, z zastosowaniem urządzeń zapewniających oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi,
 - d) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm,
 - e) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 90 mm,
 - f) minimalna średnica nowobudowanych przewodów deszczowych - 200 mm;
- 5) dla systemu elektroenergetycznego:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - b) dopuszczenie zamiany napowietrznych sieci elektroenergetycznych na sieci kablowe,
 - c) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym lub napowietrznym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym lub wewnętrznym,
 - d) dopuszczenie indywidualnych urządzeń wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) takich jak mikroinstalacje oraz małe instalacje o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 6) dla systemu gazowego:

- a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych poprzez rozbudowę sieci średniego i niskiego ciśnienia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - b) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie lokalizacji urządzeń gazowych na działce budowlanej,
 - c) minimalna średnica nowobudowanych sieci – 32 mm;
- 7) dla systemu zaopatrzenia w ciepło – dostawa ciepła z indywidualnych źródeł ciepła;
- 8) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dla systemu telekomunikacyjnego – obsługę telekomunikacyjną obszaru planu w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia telekomunikacyjne, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. W zakresie ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych.

Rozdział 10.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 16. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości:

- 1) 30% dla terenu oznaczonego symbolem U,
- 2) 15% dla terenu oznaczonego symbolem MN.

Rozdział 11.

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN, ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej i bliźniaczej;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:** drogi wewnętrzne;
- 3) **przeznaczenie uzupełniające:**
 - a) budynki gospodarcze, garaże i miejsca parkingowe,
 - b) urządzenia budowlane, zieleń urządzona, obiekty małej architektury, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, ciągi piesze;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - a) uwzględnienie ustaleń określonych w § 6, § 7, § 8, § 9,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 6 m,
 - c) forma dachów: jednospadowa, dwuspadowa i wielospadowa o nachyleniu głównych połaci dachu do 45⁰ lub dachy płaskie,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6:
 - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – 50%,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej,

- 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej;

- 5) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 10,
- 6) **szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 11;
- 7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 12;
- 8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 13;
- 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 14;
- 10) **sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 15,
- 11) **stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 16.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U, ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa usługowa, w szczególności z zakresu usług handlu detalicznego, działalności administracyjno - biurowej, usług finansowych, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, hotelarsko - pensjonatowych i gastronomii, działalności weterynaryjnej oraz usług rzemieślniczych;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:**
 - a) usługi obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych z wyłączeniem stacji paliw, a także obiektów wymagających bazy pojazdów transportu towarowego,
 - b) usługi handlu hurtowego oraz magazyny realizowane z wyłączeniem magazynów materiałów sypkich, odpadów i złomu,
 - c) drogi wewnętrzne;
- 3) **przeznaczenie uzupełniające:**
 - a) budynki gospodarcze, garaże i miejsca parkingowe,
 - b) urządzenia budowlane, zieleń urządzona, obiekty małej architektury, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, ciągi piesze;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - a) uwzględnienie ustaleń określonych w § 6, § 7, § 8, § 9,
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 6 m,
 - b) forma dachów: jednospadowa, dwuspadowa i wielospadowa o nachyleniu głównych połaci dachu do 45^o lub dachy płaskie,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – 20%,
 - f) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży w oddzielnych budynkach – do 300 m²,
 - g) dopuszczalna powierzchnia zabudowy magazynów dla potrzeb obiektów handlu hurtowego - do 800 m²,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 2000 m²;

- 5) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 10,
- 6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 11;
- 7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 12;
- 8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 13;
- 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 14;
- 10) **sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 15,
- 11) **stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 16.

Rozdział 12. Ustalenia końcowe

§ 19. W granicach planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Falenty i Falenty Nowe, w Gminie Raszyn – część III zatwierdzony uchwałą Nr VI/51/07 Rady Gminy Raszyn z dnia 8 marca 2007 r., zmieniony uchwałą Nr XLIX/817/10 Rady Gminy Raszyn z dnia 15 lipca 2010 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Falenty i Falenty Nowe, w Gminie Raszyn – część III.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Dariusz Marcinkowski

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVI/521/18
Rady Gminy Raszyn
z dnia 30 sierpnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Falenty Nowe w Gminie Raszyn – rejon ul. Grudzi i ul. Willowej

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz w związku z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), w związku z rozstrzygnięciem nadzorczym nr LEX-I.4131.291.2017.MO Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 października 2017 r., Rada Gminy Raszyn stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Falenty Nowe w Gminie Raszyn – rejon ul. Grudzi i ul. Willowej był ponownie wyłożony do publicznego wglądu.

Podczas I wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 12 lutego do 16 marca 2018 r. oraz w wyznaczonym terminie składania uwag tj. do dnia 30 marca 2018 r. nie wniesiono uwag.

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

Podczas II wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 21 maja do 22 czerwca 2018 r. oraz w wyznaczonym terminie składania uwag tj. do dnia 6 lipca 2018 r. nie wniesiono uwag.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Dariusz Marcinkowski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVI/521/18

Rady Gminy Raszyn

z dnia 30 sierpnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), w związku z rozstrzygnięciem nadzorczym nr LEX-I.4131.291.2017.MO Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 października 2017 r., Rada Gminy Raszyn postanawia, co następuje:

- 1) na obszarze objętym **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Falenty Nowe w Gminie Raszyn – rejon ul. Grudzi i ul. Willowej**, nie przewiduje się inwestycji z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy,
- 2) nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

Przewodniczący Rady Gminy

Dariusz Marcinkowski