UCHWAŁA NR XXXVI/314/2026
RADY GMINY RASZYN

z dnia 23 kwietnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Falenty Nowe w Gminie Raszyn – rejon po północnej stronie ul. Drogi Hrabskiej – obszar II – część I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz uchwały Nr XCVI/772/2024 Rady Gminy Raszyn z dnia 25 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Falenty Nowe w Gminie Raszyn – rejon po północnej stronie ul. Drogi Hrabskiej – obszar II, zmienionej uchwałą Nr XXVIII/223/2025 Rady Gminy Raszyn z dnia 27 listopada 2025 r., stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn przyjętego uchwałą Nr LX/590/14 Rady Gminy Raszyn z dnia 21 października 2014 r. Rada Gminy Raszyn uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
Zakres regulacji planu

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Falenty Nowe w Gminie Raszyn – rejon po północnej stronie ul. Drogi Hrabskiej – obszar II – część I, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem, obejmujący obszar, którego granice przedstawione są na części graficznej planu, zwanej dalej „rysunkiem planu”, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

3) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisane w formie elektronicznej – załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.

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

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) wymiary w metrach;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym.

3. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu elementy informacyjne planu oznaczone na podstawie przepisów odrębnych: granicę strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

4. Pozostałe oznaczenia graficzne 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, przyrody i krajobrazu;

4) zasady kształtowania krajobrazu;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i 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;

11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Nie określa się, ponieważ nie występują w obszarze planu:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 5.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, od innych obiektów lub granic działki, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie, bez uwzględniania: balkonów, werand, tarasów na kolumnach, okapów i nadwieszeń wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz elementów wejść do budynków (schodów zewnętrznych, ramp) wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 2 m;

2) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu, uzupełniające i wzbogacające przeznaczenie podstawowe w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych przepisów odrębnych.

DZIAŁ II.
Ustalenia ogólne planu
Rozdział 1.
Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów objętych planem

§ 6.

1. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym i numerem lub tylko symbolem literowym zgodnie z rysunkiem planu:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;

2) teren drogi dojazdowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;

3) teren zieleni naturalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN**.

2. Ustala się, że teren drogi dojazdowej KDD przeznaczony jest do realizacji celów publicznych.

3. Określa się linie rozgraniczające terenu drogi dojazdowej KDD jako granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 2.
Zasady ochrony środowiska i przyrody

§ 7.

1. Zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

2. Obszar objęty planem znajduje się częściowo w granicach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – obowiązują odpowiednio ustalenia, w szczególności nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

3. Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej.

4. Zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakazuje się składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych oraz odpadów.

5. Pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku tereny MN do przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, szczegółowe zasady kształtowania zabudowy, sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów

§ 8.

1. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości - nakazuje się sytuowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

2. Kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:

1) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej: nakazuje się stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, szarego, beżowego, kremowego oraz dachów spośród kolorów: grafitowego, brązowego, i czerwonego; dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych kolorów i przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku nie przekraczających 10% powierzchni danej elewacji;

2) ustalenia pkt 1 nie dotyczą materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia.

3. Ustala się utrzymanie skali i struktury zainwestowania w dostosowaniu do krajobrazu terenów okolicznych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

4. Ustala się harmonijne kształtowanie nowej architektury, z uwzględnieniem formy i skali obiektów, kolorystyki oraz materiałów budowlanych zgodnie z ustaleniami planu.

Rozdział 4.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 9.

1. W zakresie wysokości obiektów budowlanych obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa lotniczego.

2. Zakazuje się na terenie całego obszaru planu realizacji warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, lakierni, blacharni, usług magazynowych, składowych, transportowych, hotelarskich, noclegów pracowniczych, hosteli, składowisk opału, gromadzenia, składowania i przetwarzania odpadów, obiektów handlu paliwami, w tym gazem płynnym.

Rozdział 5.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej.Zasady uzbrojenia terenu

§ 10.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się zaopatrzenie terenu, przeznaczonego w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowywanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:

   a) sieć wodociągową,

   b) sieci kanalizacji,

   c) sieć gazową,

   d) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,

   e) zaopatrzenia w ciepło z dopuszczeniem stosowania rozwiązań indywidualnych,

   f) sieci telekomunikacyjne, telefoniczne;

2) w stosunku do urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej, ustala się:

   a) zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy, także w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem,

   b) dopuszczenie likwidacji z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,

   c) lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenach dróg,

d) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej poza terenami dróg, w taki sposób, aby zminimalizować mogące wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu.

2. W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną, ustala się:

a) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i na cele przeciwpożarowe z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm,
- do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się lokalizację indywidualnych studni i źródeł służących do zaopatrzenia w wodę do celów bytowych i gospodarczych,

b) w zakresie odprowadzenia ścieków:

- ustala się odprowadzenie ścieków z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji sanitarnej, przewodami o średnicy nie mniejszej niż 63 mm dla kanalizacji ciśnieniowej i 150 mm dla kanalizacji grawitacyjnej, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni poza obszarem planu,
- do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków poza obszarem planu,
- dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo tłocznych (pompowni),

c) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren nieutwardzony (do ziemi) w granicach działki budowlanej, a także obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych wprowadzanych do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi,, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej; dopuszcza się budowę systemów magazynowania wody opadowej na działkach budowlanych w celu wykorzystania jej do celów gospodarczych, w tym podlewania,
- zakazuje się odprowadzania wód opadowych, roztopowych, drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz na pasy drogowe,
- ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg do sieci kanalizacji deszczowej,

d) w zakresie zasilania w energię elektryczną:

- zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia, z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych w obszarze planu lub poza obszarem planu,
- dopuszcza się na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowanie generatorów prądu, urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego zgodnie z przepisami odrębnymi oraz urządzeń kogeneracji,
- dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru pod warunkiem, że urządzenia te będą wbudowane w połać dachową budynku, zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu elektrowni wiatrowych,

e) w zakresie zasilania w gaz przewodowy ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej przewodami o średnicy co najmniej 32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych źródeł, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,

g) w zakresie zaopatrzenia w łącza telekomunikacyjne ustal się obsługę w zakresie telekomunikacji z wykorzystaniem istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacji przewodowej (poprzez jej sukcesywną rozbudowę w miarę potrzeb) i bezprzewodowej,

h) w zakresie gospodarki odpadami ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

DZIAŁ III.
Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu

§ 11.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN i 2MN** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu**: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) **przeznaczenie uzupełniające**: drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;

3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych,

b) na działce budowlanej ustala się usytuowanie jednego budynku mieszkalnego,

c) zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszczona jest lokalizacja funkcji usługowej w formie lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,

d) ustala się maksymalną powierzchnię sprzedaży dla wbudowanych usług handlu do 50 m^2,

e) budynki gospodarcze i garaże jako wbudowane, dobudowane lub wolnostojące,

f) ustala się:

- minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m, w tym:

- maksymalną wysokość budynków mieszkalnych na 12 m,
- maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży na 6m,

h) ustala się dachy o nachyleniu do 45^o lub dachy płaskie,

i) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1000 m2 dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej,
- 750 m2 dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej,

j) na działce budowlanej ustala się urządzenie miejsc do parkowania, sytuowanych na terenie lub w garażu, w ilości co najmniej:

- 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,
- 3 miejsca do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy i co najmniej 3 miejsca do parkowania na sklep,

k) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić co najmniej 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 5;

4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

a) ustala się minimalną powierzchnię działki:

- 1000 m2 dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej,

- 750 m2 dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej,

b) ustala się minimalną szerokość frontu działki:

- 18 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej,

- 12 m zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej,

c) ustala się kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 70^{o}-110^{o},

d) zasady ustalone w lit. a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne,

e) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

5) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

a) ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną z drogi KDD oraz drogi wewnętrznej położonej poza obszarem planu – ul. Osińskich,

b) dopuszcza się dostęp do działek budowlanych poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu o minimalnej szerokości:

- 6 m dla dróg o długości do 100 m,

- 8 m dla dróg o długości powyżej 100 m.

6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;

7) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** określa się stawkę procentową w wysokości 15%.

§ 12.

Dla terenu drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu**: droga publiczna klasy dojazdowej;

2) **przeznaczenie uzupełniające**: parkingi, chodniki, rowy odwadniające, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;

3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, ochrony środowiska i przyrody, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – 12 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,

c) dopuszcza się budowę, przebudowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;

4) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**określa się stawkę procentową w wysokości 1%.

§ 13.

Dla terenu zieleni naturalnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZN** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu**: zieleń naturalna;

2) **przeznaczenie uzupełniające**: gruntowe budowle rekreacyjne, ścieżki spacerowe i rowerowe, infrastruktura techniczna, drogi eksploatacyjne;

3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 95%;

4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

   a) ustala się minimalną powierzchnię działki na 2000 m^2,

   b) ustala się minimalną szerokość frontu działki na 20 m,

   c) ustala się kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60^o-120^o,

   d) zasady ustalone w lit. a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,

   e) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

5) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną z dróg poza obszarem planu, w tym poprzez tereny o innym przeznaczeniu;

6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;

7) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** określa się stawkę procentową w wysokości 1%.

DZIAŁ IV.
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 14.

Z dniem wejścia w życie niniejszego planu, na obszarze planu tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dla części terenów we wsiach Falenty Nowe, Dawidy Bankowe, Łady i Falenty przyjętego Uchwałą Nr LVII/905/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 22 września 2005 r. z późn. zm. opublikowanego w Dz. Urz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 7 grudnia 2005 r.

§ 15.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

§ 16.

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy Raszyn.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI TERENÓW POŁOŻONYCH WE WSI FALENTY NOWE W GMINIE RASZYN - REJON PO PÓŁNOCNEJ STRONIE UL. DROGI HRABSKIEJ - OBSZAR II - CZĘŚĆ I

RYSUNEK PLANU

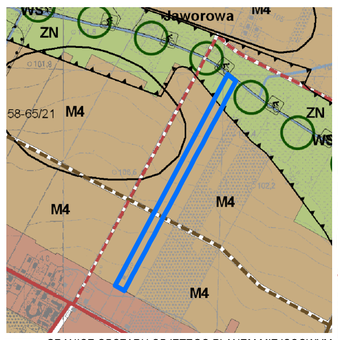
SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 Meterów

N

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXVI/314/2026
RADY GMINY RASZYN
Z DNIA 23 KWIETNIA 2026 R.

WYRYS Z RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RASZYN



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

LEGENDA

TERENY PRZEZNACZONE DO ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA
- M4 Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową
- Tereny dróg publicznych

TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA LUB O OGRANICZONYCH MOŻLIWOŚCIACH ZABUDOWY
- ZN Tereny zieleni o funkcjach ekologicznych w dolinach rzek, tereny zieleni cenne pod względem przyrodniczym, w tym tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE
- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu - strefa zwykła
- Ciągi przyrodnicze o znaczeniu ponadlokalnym
- Rowy melioracyjne

ŚRODOWISKO KULTUROWE
- Stanowiska archeologiczne - strefy ochrony konserwatorskiej

KOMUNIKACJA
- Lokalne

Projektowany układ drogowy
- Lokalne
- Ważniejsze dojazdowe
- Ścieżki rowerowe

ZN
1MN
2MN
KDD
Rz. Raszynka
ul. Osińskich
ul. Panoramy
6
12

Układ współrzędnych PUWG 2000 strefa 7
Projekt planu sporządzono z wykorzystaniem urzędowej mapy zasadniczej pozyskanej od Starosty Pruszkowskiego, ul. Drzymały 30, 05-800 Pruszków. Licencja nr WGN.6642.325.2024.1421_P.

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- 12 WYMIARY W METRACH
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENÓW
- MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- ZN TEREN ZIELENI NATURALNEJ

OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH WYNIKAJĄCYCH Z WYMOGÓW PRZEPISÓW ODRĘBNYCH
- GRANICA STREFY ZWYKŁEJ WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

INFORMACJE
- 91/1 GRANICE I NUMERY DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXXVI/314/2026
Rady Gminy Raszyn
z dnia 23 kwietnia 2026 r.

Sposób realizacji, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Falenty Nowe w Gminie Raszyn – rejon po północnej stronie ul. Drogi Hrabskiej – obszar II – część I

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca, 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze 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 części terenów położonych we wsi Falenty Nowe w Gminie Raszyn – rejon po północnej stronie ul. Drogi Hrabskiej – obszar II – część I.

§ 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 (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) - zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują inwestycje realizowane samodzielnie przez Gminę, zlokalizowane w obszarze planu lub poza nim w liniach rozgraniczającymi dróg gminnych.

§ 2.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy w odniesieniu do niniejszego planu to:

1) utrzymanie sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i budowa przyłączy do obiektów celu publicznego
2) przebudowa lub utrzymanie oświetlenia i zieleni znajdujących się na terenie objętym niniejszą uchwałą;
3) planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

§ 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 Prawo zamówień publicznych, o samorządzie gminnym, oraz przepisami w zakresie gospodarki komunalnej i ochrony 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 art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu,
3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia

1997 r. (Dz. U. z 2026 r. poz. 43),

4) realizacja i finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej niewyszczególnionych w §2 odbywać się będzie na podstawie umów zainteresowanych stron.

§ 4.

1. 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 2025 r. poz. 1483 ze zm.).

2. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwala Rada Gminy w uchwale budżetowej.

3. Inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wieloletniej prognozie finansowej na lata 2020-2030.

§ 5.

1. Zadania z zakresu rozbudowy lub przebudowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757), w oparciu o wieloletnie plany inwestycyjne.

2. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2026 r. poz. 43).

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXVI/314/2026

Rady Gminy Raszyn

z dnia 23 kwietnia 2026 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Falenty Nowe w Gminie Raszyn – rejon po północnej stronie ul. Drogi Hrabskiej – obszar II – część I sporządzony został na podstawie XCVI/772/2024 Rady Gminy Raszyn z dnia 25 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Falenty Nowe w Gminie Raszyn – rejon po północnej stronie ul. Drogi Hrabskiej – obszar II, zmienionej uchwałą Nr XXVIII/223/2025 Rady Gminy Raszyn z dnia 27 listopada 2025 r.

Obszar wskazany do sporządzenia wymienionego planu obejmuje pas gruntu położony we wsi Falenty Nowe po północnej stronie ul. Droga Hrabska.

Celem sporządzonego planu jest zmiana przeznaczenia obszaru objętego planem zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) stwierdza się, że przewidywane funkcje nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn, przyjętego uchwałą Nr LX/590/14 Rady Gminy Raszyn z dnia 21 października 2014 r.

Obszar objęty sporządzanym planem wskazany jest w studium jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową (M4) oraz teren zieleni o funkcjach ekologicznych w dolinach rzek, teren zieleni cenny pod względem przyrodniczym, w tym teren zieleni objęty formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody (ZN). Obszar objęty planem jest zagospodarowany, ale niezabudowany.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w tym:

1)wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury,

2)uwzględnieniem potrzeb zrównoważonego rozwoju – sporządzony plan miejscowy nie narusza zasad zrównoważonego rozwoju,

3)uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany,

4)wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska, do projektu planu nie jest konieczne uzyskanie zgód na przeznaczenie na cele nierolnicze,

5)wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze planu nie występują obiekty chronione,

6)wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzebami osób ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych,

7)z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni – sporządzany plan miejscowy nie wpływa negatywnie na finanse publiczne, nie powoduje również obniżenia wartości nieruchomości,

8)z uwzględnieniem prawa własności – w sporządzonym planie miejscowym uwzględniono własność nieruchomości objętych planem,

9)z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa,

10)z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego,

11)z uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej,

12)zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków, projekt planu zostanie poddany konsultacjom społecznym zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

13)zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Rejestrze Urbanistycznym w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz stronie internetowej Gminy Raszyn,

14)z uwzględnieniem potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności,

15)z uwzględnieniem potrzeb zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – w planie zakazano lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,

16)z uwzględnieniem potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – plan obejmuje swoim zakresem teren zurbanizowany, a zatem jego ustalenia w żaden sposób nie oddziaływują negatywnie na rolniczą przestrzeń produkcyjną.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu jak i zmian w zakresie jego funkcjonowania, a także mając na względzie analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Przyjęcie projektu planu stwarza możliwość powstawania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Obszar na którym dopuszcza się zabudowę mieszkaniową zlokalizowany jest przy ulicy Droga Hrabska. W odległości ok. 700 m znajduje się przystanek komunikacji strefowej Zarządu Transportu Miejskiego m.st. Warszawy. Teren objęty planem zlokalizowany jest częściowo na obszarze o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Obszar planu znajduje się w pełnym zasięgu infrastruktury technicznej.

Sporządzenie planu miejscowego jest zgodne z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Raszyn" sporządzonej 2024 r. oraz uchwałą Nr XCV/765/2024 Rady Gminy Raszyn z dnia 4 kwietnia 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przyjęcie projektu planu powinno mieć korzystny wpływ na budżet gminy.

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

Konsultacje społeczne odbyły się one w sposób zapewniający udział możliwie szerokiego grona interesariuszy w formach wskazanych w art. 8i ust. 1 pkt 1, 2 i 5 ustawy z dna 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) tj. w formie: zbierania uwag, dyżuru projektanta, spotkania otwartego.

Szczegółowy przebieg konsultacji społecznych opisany został w przedstawionym Radzie Gminy raporcie z konsultacji społecznych.