

Uchwała Nr /2024
Rady Gminy Raszyn
z dnia sierpnia 2024 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsiach Falenty Nowe i Falenty Duże w Gminie Raszyn – rejon ul. Falenckiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 609 ze zm.) oraz art. 14 ust. 1, ust. 2 i ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), z własnej inicjatywy, po stwierdzeniu wykonania zadań i czynności poprzedzających podjęcie uchwały, określonych w art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Raszyn uchwala, co następuje:

§ 1.

Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsiach Falenty Nowe i Falenty Duże w Gminie Raszyn – rejon ul. Falenckiej, obejmujący obszar planu w obrębach: Falenty, Falenty Nowe, Podolszyn Nowy i Falenty Duże, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy - północna granica działki nr ew. 34 w obrębie Falenty, a następnie oś istniejącej ul. Falenckiej;
 - 2) od wschodu - osie istniejących ul. Falenckiej i ul. Wygody;
 - 3) od południa - południowa granica działki nr ew. 37/2 w obrębie Podolszyn Nowy, a następnie południowe granice administracyjne obrębu Falenty Duże;
 - 4) od zachodu - zachodnie granice administracyjna obrębu Falenty Duże.
2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, oznaczone są literami: A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-Ł-M-N-O-P-R-S-T-U-W-X-A na załączniku graficznym Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Sporządzenie planu zostanie wykonane w skali 1 : 1000.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

z up. Wójta Gminy Raszyn

Pierwszy Zastępca Wójta Gminy Raszyn
Aneta Wrotna

KIEROWNIK
Referatu Urbanistyki
i Planowania Przestrzennego

Hanna Karpińska-Karolak

Hanna Karpińska-Karolak
radca prawny
KL-RV383

UZASADNIENIE

Uchwała dotyczy terenów położonych w obrębach: Falenty (działka nr ew. 34 - ul. Falencka), Falenty Nowe, Podolszyn Nowy i Falenty Duże pomiędzy ul. Falencką a ul. Owocową, o łącznej powierzchni ok. 110 ha.

Obszar objęty planem, z wyjątkiem działek nr ew.: cz. 115/6, 115/7-115/10 w obrębie Falenty Nowe (uchwała Nr 187/XLI/97 Rady Gminy Raszyn z 4 września 1997 r.) nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Część działek objętych planem zabudowana jest budynkami mieszkalnymi w formie wolno stojącej, bliźniaczej i szeregowej oraz zabudową siedliskową i usługową. Znaczna część stanowi działki użytkowane rolniczo, łąki lub nieużytki rolne.

Część działek położonych po zachodniej stronie ul. Źródlanej we wsi Falenty Duże znajduje się w granicach otuliny rezerwatu przyrody Stawy Raszynskie.

Na terenie objętym planem znajdują się stanowiska archeologiczne nr 59-65/4 i 59-65/6.

Jak wynika z wcześniejszej analizy dot. oceny aktualności planów miejscowych część terenów położonych w środkowej części gminy tj. m.in. Laszczki, Falenty Duże i Falenty Nowe charakteryzują się dużą presją inwestycyjną, a zatem uzasadnione jest przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu, którego celem będzie ustanowienie na tym obszarze zbliżonych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zaplanowania obsługi komunikacyjnej dla całych kwartałów, tworzących łąd przestrzenny.

Komisja Gospodarki Przestrzennej i Rolnictwa Rady Gminy Raszyn w dniu 17.06.2024 r. podjęła decyzję o sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Laszczki i Falenty Duże.

W związku z czym stwierdzono potrzebę rozpoczęcia procedury sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2024 r. poz. 1130) dla obrębu Falenty Nowe i Falenty Duże, po południowej i zachodniej stronie ul. Falenckiej.

Dla przedmiotowego terenu, na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wykonano analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn” analizowany obszar określony został jako: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową (M4), teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, w tym usług publicznych, poza wsiami Raszyn, Rybie, Nowe Grocholice (M3), teren usług publicznych (U1), teren usług komercyjnych (U2), teren usług, produkcji, składów i magazynów (UP1), teren dróg publicznych lokalnych (L) i drogi publicznej zbiorczej (Z) 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).

Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej:

- uwarunkowań stanu istniejącego przedmiotowego terenu
- uwarunkowań i kierunków rozwoju terenów funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej w studium,

w świetle przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że przystąpienie do sporządzenia planu jest zasadne. Przystąpienie do sporządzenia planu ma na celu ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenia sposobów jego zagospodarowania i zabudowy, ustalenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zasad zagospodarowania przede wszystkim dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.