

UCHWAŁA NR
RADY GMINY RASZYN
z dnia2021r

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części terenu położonego we wsi Raszyn po wschodniej stronie Al. Krakowskiej – rejon
ul. Szkolnej**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) w związku z uchwałą nr XXIII/202/2020 Rady Gminy Raszyn z dnia 28 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu położonego we wsi Raszyn po wschodniej stronie Al. Krakowskiej – rejon ul. Szkolnej, stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn zatwierdzonego uchwałą zatwierdzonego uchwałą Nr LX/590/14 Rady Gminy Raszyn z dnia 21 października 2014 r. Rada Gminy Raszyn uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu położonego we wsi Raszyn po wschodniej stronie Al. Krakowskiej – rejon ul. Szkolnej, zwanego dalej „planem” obejmujący obszar, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy - północna granica działki nr ew. 278;
- 2) od wschodu - wschodnia granica działki nr ew. 278;
- 3) od południa - południowa granica działki nr ew. 278;
- 4) od zachodu - zachodnia granica działki nr ew. 278.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, przedstawia sporządzony w skali 1:1000 rysunek planu, będący integralną częścią planu – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami są również:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 3) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - zapisane w formie elektronicznej. stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2.1. 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 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 miejsc przeznaczonych 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 miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 8) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenów;

2. 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) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ze względu na brak konieczności określania w planie;
- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak konieczności określania w planie.

§3. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) 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.
- 2) obowiązujących liniach zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy, wzdłuż których obowiązuje sytuowanie lica ścian frontowych budynków, z dopuszczeniem wycofania w stosunku do wyznaczonych linii zabudowy lica ściany frontowej budynku na głębokość nie większą niż 3,0 m, na odcinkach, których suma nie przekracza 1/3 całej jej długości lub w pierwszej kondygnacji budynków, w której lokalizowane są usługi;
- 3) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć ustalone w planie dla terenu lub działki funkcje, których zasady realizacji określono w planie;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym przeznaczenia terenu;

5) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w budynkach lub lokalach użytkowych wbudowanych w budynki, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, przy czym działalność ta nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust.1 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, a także potocznie stosowanych definicji i znaczeń słów określonymi w słownikach języka polskiego.

§ 4.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol literowy przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;

2. Symbole graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2 Przeznaczenia terenów

§ 5. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się symbol literowy przeznaczenie terenu: M/U – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Rozdział 3 Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6.1. W zakresie kształtowania zabudowy nakazuje się zachowanie i realizację zabudowy:

- 1) zgodnie z zasadami zagospodarowania terenu oraz parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w przepisach szczegółowych dla terenów,
- 2) w ramach linii rozgraniczających wydzielonych na rysunku planu terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych i wjazdów do nich, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury, dla których określa się maksymalną wysokość 3,0m;

2. Zakazuje się realizacji wysunięć, o których mowa w § 3 pkt 1 poza granicę obszaru objętego planem.

3. Dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio w granicy z sąsiednią działką budowlaną.

§ 7. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) ustala się stosowanie stonowanej kolorystyki dla elewacji budynków;
- 2) ustalenie pkt 1 nie dotyczy materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności: drewna, cegły, kamienia i szkła.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, przy zachowaniu i zastosowaniu przepisów odrębnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko przy zachowaniu i zastosowaniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, służącej obsłudze mieszkańców i użytkowników terenu;
- 3) zakazuje się odprowadzania do gleby i wód powierzchniowych ścieków określonych w § 12 ust.3;
- 4) ustala się ochronę przed uciążliwościami hałasowymi i drganiami związanymi z ruchem kołowym dla zabudowy zlokalizowanej na działkach budowlanych przylegających bezpośrednio do terenów drogi Al. Krakowska, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności poprzez zastosowanie:
 - a) rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych zapewniających dotrzymanie standardów ochrony przed hałasem i drganiami,
 - b) przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej w budynkach, obiektach i pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 5) W zakresie ochrony przed hałasem nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku w rozumieniu przepisów odrębnych dla terenu oznaczonego symbolem M/U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Rozdział 5

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. 1. Ustala się zasady kształtowania krajobrazu poprzez:

- 1) wydzielenie terenu, w ramach którego obowiązują określone zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania zawarte w ustaleniach szczegółowych dla terenu, jako elementy przestrzenne wpływające na walory krajobrazowe i walory estetyczno-widokowe;
- 2) harmonijne wkomponowanie noworealizowanych budynków w istniejący otaczający krajobraz zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla terenu.

2. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, który dla województwa mazowieckiego nie został sporządzony.

Rozdział 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 120°;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki nie mniejszą niż 12,0 m;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię działki nie mniejszą niż 400 m².

- 1) indywidualnych urządzeń zasilanych paliwem gazowym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki (do 0,3%), biomasą oraz energią elektryczną;
- 2) urządzeń kogeneracyjnych lub;
- 3) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego.

8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się zachowanie istniejących i realizację nowych:

- 1) sieci kablowych lub,
- 2) sieci bezprzewodowych wraz z urządzeniami telekomunikacyjnymi;

9. W zakresie gospodarowania odpadami na obszarze planu jest prowadzona na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 9

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

§ 13. Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego na 20%:

Rozdział 10

Przepisy szczegółowe

§ 14. Dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej M/U:

1. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowy mieszkaniowa wielorodzinna lub jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się zachowanie i realizację zabudowy zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ust.3;
- 2) dopuszcza się realizację na potrzeby projektowanej zabudowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 3) nakazuje się realizację budynków gospodarczych i garaży w jednej bryle z budynkami mieszkalnymi lub usługowymi;
- 4) ustala się geometrię dachu – jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachu do 10-35⁰, dachy płaskie lub dachy krzywiznowe oparte na łuku.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,1;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 3,0;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 15,0 m;
- 4) ustala się wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 10%;
- 5) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy dla działki budowlanej – 80%;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 400 m²;
- 7) dopuszcza się maksymalną powierzchnię sprzedaży w oddzielnych budynkach – 200 m²;

4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg przyległych;
- 2) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych i garażowych ustala się na działce budowlanej wskaźniki parkingowe dla obiektów nowo wznoszonych i rozbudowywanych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny,

Rozdział 7

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

§ 11.1. Zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;

2. Zakazuje się prowadzenia działalności w zakresie przetwarzania odpadów.
3. Zakazuje się przeznaczania terenu pod składowiska opału i odpadów, złomowiska, handel paliwami i gazem płynnym, pod nowe obiekty obsługi technicznej pojazdów i naprawy pojazdów mechanicznych.
4. Ze względu na położenie planu w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska im F. Chopina w Warszawie oraz powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych na obszarze objętym planem obowiązują przepisy Prawa Lotniczego.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

§ 12. 1. W zakresie ogólnych zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej na całym obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zachowanie, budowę i przebudowę infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych;
 2. W zakresie zaopatrzenia w wodę: nakazuje się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
 3. W zakresie odprowadzania ścieków nakazuje się odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacyjnej;
 4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:
 - 1) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania poprzez wprowadzenie do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne lub odprowadzenie do zbiorników retencyjnych;
 - 2) dopuszcza się, w przypadku braku możliwości realizacji ustaleń pkt 1, odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej przy zastosowaniu urządzeń opóźniających ich odpływ do odbiornika;
 - 3) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w dotychczasowy sposób, zgodny z przepisami odrębnymi.
 - 4) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych oraz retencyjno - chłonnych na całym obszarze planu w sposób nie kolidujący z projektowanym i istniejącym zagospodarowaniem terenu.
 5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie w energię elektryczną z:
 - 1) sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,
 - 2) urządzeń kogeneracyjnych,
 - 3) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego lub geotermalną o mocy nieprzekraczającej 100kW.
 6. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia istniejących lub projektowanych gazociągów;
 7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się zaopatrzenie z:

- b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny do 60 m² i 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny powyżej 60 m²,
 - c) dla obiektów administracji – 15 miejsc do parkowania na 1000 m² pow. użytkowej,
 - d) dla usług handlu (sklep, punkt usługowy) – 25 miejsc do parkowania na 1000m² powierzchni użytkowej (nie mniej niż 3-4 miejsca na sklep, punkt usługowy),
 - e) dla restauracji i kawiarni – 25 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - f) dla hoteli, moteli – minimum 20 miejsc do parkowania na 100 łózek,
 - g) dla pozostałych usług co najmniej 20 miejsce do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej.
- 3) określa się realizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości przewidzianej w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.
5. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne, dotyczące w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

Rozdział 11

Przepisy końcowe

§15. Na obszarze objętym niniejszym planem traci moc Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla terenów położonych we wsi Raszyn po wschodniej stronie Al. Krakowskiej zatwierdzony Uchwałą Nr LXI/1003/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 15 grudnia 2005 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 24, poz. 823 z dnia 6 lutego 2006 r., zmienioną Uchwałą Nr II/15/14 Rady Gminy Raszyn z dnia 29 grudnia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 512 z dnia 20 stycznia 2015r).

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

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

WÓJT GMINY
mgr inż. Andrzej Zareba

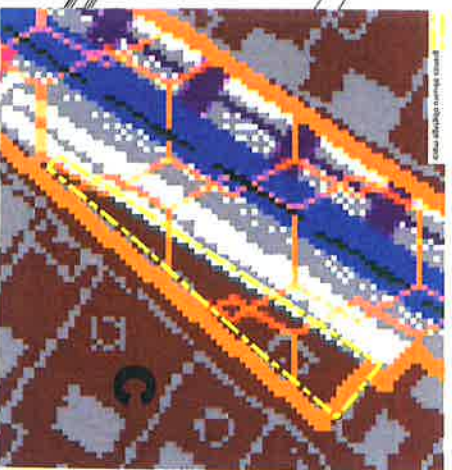


MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI TERENU POŁOŻONEGO WE WSI RASZYN PO WSCHODNIEJ STRONIE UL. KRAKOWSKIEJ – REJON UL. SZKOLNEJ

SKALA 1:1 000



Wyrus ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Raszyn
(Uchwała Nr LX/590/14 Rady Gminy Raszyn z dnia 21 października 2014 roku)



ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ
I ROLA OBRAZ GMINY

Obszary przestrzeni publicznych

TERENY PRZEZNACZONE DO ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA

Tereny zabudowy wielokвартиrnej – Centrum Raszyna

tereny układ drogowy

ciężarów

Elementy układu komunikacji

Tamteje

Tamteje



OZNACZENIA

Obowiązujące ustalenia planu

granica obszaru objętego planem

linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

symbol literowy przeznaczenia terenu

nieprzekraczalne linie zabudowy

obowiązujące linie zabudowy

Przeznaczenie terenów

teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej



M/U

Symbol planu	Mapa Gminy Raszyn
Wzrost planu	Plan Bieżący (dotychczasowy) i Plan Nowy (dotychczasowy) i Plan Nowy (dotychczasowy) i Plan Nowy (dotychczasowy)
Typ planu	Plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego
Zakres planu	Plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego
Skala	1:1000

Załącznik nr 2
do uchwały Nr.....
Rady Gminy Raszyn
z dnia 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu położonego we wsi Raszyn po wschodniej stronie Al. Krakowskiej – rejon ul. Szkolnej

Na podstawie art. 20 ust.1 oraz w związku z art.17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), Rada Gminy Raszyn rozstrzyga co następuje:

1. Przedmiotowy projekt planu wyłożony był do publicznego wglądu w terminie od 9 sierpnia do 10 września 2021 r. W dniu 30 sierpnia 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna.
2. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwagi były przyjmowane do dnia 24 września 2021 r.
3. W ustawowym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.
4. W związku z powyższym Rada Gminy Raszyn nie podejmuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



Sposób realizacji zadań zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części terenu położonego we wsi Raszyn po wschodniej stronie Al. Krakowskiej – rejon ul. Szkolnej z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Sposób realizacji zadań zapisanych w miejscowym planie.

Obszar opracowania położony jest w centrum miejscowości Raszyn. Obejmuje działkę nr ew. 278 o powierzchni ok. 0,0761 ha (761 m²). Teren opracowania jest zabudowany. W północno-wschodniej części znajduje się myjnia samochodowa. Budynek jednokondygnacyjny, murowany z cegły. Ponadto na obszarze planu znajduje się jednokondygnacyjny budynek usługowy.

Celem prac związanych ze sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest właściwe określenie przeznaczenia i parametrów oraz wskaźników zagospodarowania w nawiązaniu do obowiązującego Studium. Opracowanie planu, stworzy możliwość rozwoju zabudowy usługowej lub mieszkaniowej, regulacje planu ułatwia ich realizację, czego konsekwencją będzie wzrostu atrakcyjności tej części gminy.

Opracowanie planu przyczyni się do ułatwienia realizacji zabudowy na tym obszarze, czego konsekwencją będzie wzrostu atrakcyjności tej części miasta.

Przyjęte w niniejszej prognozie założenia, a na ich podstawie oszacowane dochody, wskazują na korzystne dla gminy pod względem finansowym rozwiązanie, wynikające z ustaleń planu. Przeznaczenie obszaru planu pod funkcję zabudowy usługowej lub mieszkaniowej oraz brak kosztów wynikających z realizacji ustaleń planu, w tym kosztów realizacji inwestycji celu publicznego, powoduje zwiększenie dochodów budżetu Gminy.

2. Zasady finansowania zadań należących do zadań własnych gminy

Na obszarze planu nie wystąpi konieczność budowy przez gminę obiektów z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy.

W związku z przyjętymi w planie ustaleniami, nie zachodzi konieczność wykupu gruntów w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W momencie uchwalenia planu, na jego obszarze nie wystąpią roszczenia, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Realizacja ustaleń planu, nie powoduje powstania kosztów obciążających budżet Gminy.



Załącznik Nr 4
do uchwały Nr
Rady Gminy Raszyn
z dnia r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

.....
(dane do uzupełnienia w legislatorze – plik GML dodawany jako plik binarny i oddzielnie jako podpisany załącznik po uchwaleniu planu)



UZASADNIENIE

PROJEKTU UCHWAŁY RADY GMINY RASZYN

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu położonego we wsi Raszyn po wschodniej stronie Al. Krakowskiej – rejon ul. Szkolnej

Prace dotyczące sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu położonego we wsi Raszyn po wschodniej stronie Al. Krakowskiej – rejon ul. Szkolnej, prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1741). Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją podjętej dnia 28 lutego 2020 r. uchwały nr XXIII/202/2020 Rady Gminy Raszyn w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu położonego we wsi Raszyn po wschodniej stronie Al. Krakowskiej – rejon ul. Szkolnej.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Raszyn zatwierdzonego uchwałą Nr LX/590/14 Rady Gminy Raszyn z dnia 21 października 2014 r.

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z obowiązującymi w zakresie sporządzania planu przepisami, w tym przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przy sporządzaniu analiz urbanistycznych oraz projektu planu uwzględnione zostały wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i

zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym, przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności oraz ważne były interes publiczny i interes prywatny.

Założeniem planu jest uporządkowanie zabudowy, ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego oraz określenie podstawowych zasad kompozycji funkcjonalno - przestrzennej istniejącej i nowej zabudowy. Zamierzony cel zrealizowano poprzez określenie zasad kształtowania i zagospodarowania zabudowy, w szczególności poprzez określenie parametrów i wskaźników zagospodarowania dla istniejącej i projektowanej zabudowy usługowej lub mieszkaniowej. Ponadto poprzez ustalenia planu wprowadzono jednolite zasady przekształcenia i uporządkowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagospodarowanych oraz określono zasad i warunków kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej dla istniejącej i nowej zabudowy.

W zakresie ochrony środowiska ustalono m.in.: zasady ochrony, kształtowania zieleni i krajobrazu kulturowego poprzez zakaz przekraczania standardów jakości środowiska przy zachowaniu i zastosowaniu przepisów odrębnych. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko przy zachowaniu i zastosowaniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, służącej obsłudze mieszkańców i użytkowników terenu. Zakaz odprowadzania do gleby i wód powierzchniowych ścieków. Ponadto wprowadzono zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, zakaz sprowadzenia działalności w zakresie przetwarzania odpadów oraz zakaz przeznaczania terenu pod składowiska opału i odpadów, złomowiska.

W zakresie walorów ekonomicznych przestrzeni, Gmina w perspektywie czasowej będzie mogło uzyskać dochody z podatku w związku z nowozrealizowanymi inwestycjami usługowymi lub mieszkaniowymi.

W obszarze nie występują elementy związane z zapewnieniem potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

W planie zapewniono także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej dopuszczając lokalizowanie urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej na całym obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnym oraz zachowanie, budowę i przebudowę infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych.

W planie uwzględniono potrzeby w zakresie uporządkowania i określenia zasad obsługi komunikacyjnej terenu, między innymi poprzez określenie sposobu obsługi oraz określenie wskaźników parkingowych dla poszczególnych rodzajów usług.

W procedurze prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części terenu położonego we wsi Raszyn po wschodniej stronie Al. Krakowskiej – rejon ul. Szkolnej Burmistrz Gminy Raszyn dnia 5 czerwca 2020 r. ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków do planu do dnia 10 lipca 2020 r. W ustalonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski.

Wójt Gminy Raszyn dnia 28 lipca 2021 r. ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu w/w projektu planu. W trakcie wyłożenia, od dnia 6 sierpnia do 10 września 2021 r., przeprowadzono dyskusję publiczną, na którą poza przedstawicielem Gminy i projektantami nikt nie przybył.

Do dnia 24 września 2021 r. zbierano uwagi do projektu planu. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

Jawność i przejrzystość procedury została zachowana poprzez kolejność przeprowadzenia etapów procedury wymaganych zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), w tym uzyskano stosowne wnioski, opinie i uzgodnienia organów.

Projekt planu był przedmiotem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art.46 ww. ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie. Zgodnie z procedurą wynikającą z powyższych przepisów prawa, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która stwierdza, że realizacja ustaleń

planu nie będzie miała znaczącego wpływu na przyrodnicze elementy środowiska oraz na warunki życia na tym obszarze.

Ponadto uzyskano uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko oraz uzgodniono projekt z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Pruszkowie oraz uzyskano pozytywną opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie.

Poprzez nakaz podłączenia zabudowy do miejskiej sieci wodociągów w planie spełniono potrzebę zaopatrzenia ludności w wodę o odpowiedniej ilości i jakości.

Przeznaczenie terenu oraz określony potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z niego zostały ustalone w planie z uwzględnieniem wyważenia interesu publicznego i interesu prywatnego, w tym zgłaszanych wniosków i uwag, w oparciu o analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu położonego we wsi Raszyn po wschodniej stronie Al. Krakowskiej – rejon ul. Szkolnej, nie powstaną zobowiązania finansowe wynikające z realizacji zadań z zakresu inwestycji celu publicznego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu położonego we wsi Raszyn po wschodniej stronie Al. Krakowskiej – rejon ul. Szkolnej, spełnia wymogi obowiązujących przepisów, w tym zgodności i nie sprzeczności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Raszyn zatwierdzonego uchwałą Nr LX/590/14 Rady Gminy Raszyn z dnia 21 października 2014r, i może być przedstawiony Radzie do uchwalenia. Plan po uchwaleniu będzie stanowił należyty podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę.

WÓJT GMINY

mgr inż. Andrzej Zareba

KIEROWNIK
Biura Urbanistyki
i Planowania Przestrzennego
mgr Monika Łachnicka