

**UCHWAŁA NR.....  
RADY GMINY RASZYN  
z dnia .....2021r**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
części terenu położonego we wsi Sękocin Stary w Gminie Raszyn  
– rejon ul. Sękocińskiej i Al. Krakowskiej**

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/203/2020 Rady Gminy Raszyn z dnia 28 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu położonego we wsi Sękocin Stary w Gminie Raszyn – rejon ul. Sękocińskiej i Al. Krakowskiej, 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 Sękocin Stary w Gminie Raszyn – rejon ul. Sękocińskiej i Al. Krakowskiej, zwanego dalej „planem” obejmujący obszar, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy - północna granica działki nr ew. 292/9;
- 2) od wschodu - wschodnie granice działek nr ew.: 292/9 i 295/12;
- 3) od południa - południowe granice działek nr ew.: 295/12 i 295/11;
- 4) od zachodu - zachodnia granica działki nr ew.: 295/11, następnie południowo – zachodnia granica działki nr ew. 292/9.

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) pasie technologicznym linii elektroenergetycznej średniego napięcia - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony wzdłuż osi napowietrznej linii elektroenergetycznej po obu jej stronach, w którym mogą wystąpić ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych dotyczące dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych;
- 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) zwymiarowane odległości elementów zagospodarowania w metrach;
- 6) pas technologiczny linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

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: U – teren zabudowy 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 3,0 m.

2. Dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych, pomiędzy drogą krajową nr 7, a wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych o drogach publicznych.

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 krajowej nr 7, 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) dopuszcza się zabudowę po przebudowie lub likwidacji urządzeń melioracji wodnej w postaci rurociągów drenarskich zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **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 20,0 m;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>.

## **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 oraz usług stwarzających zagrożenia dla zdrowia ludzi.

2. Zakazuje się prowadzenia działalności w zakresie przetwarzania odpadów.

3. Zakazuje się przeznaczania terenu pod składowiska opału i odpadów, złomowiska.

4. Na działkach budowlanych bezpośrednio przylegających do drogi krajowej nr 7, zakazuje się realizacji zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej i szpitali.

5. Wyznacza się pas technologiczny linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV o szerokości po 5,0 m od osi linii zgodnie z rysunkiem planu, w ramach którego:

- 1) zakazuje się lokalizowania w przypadku realizacji budynków pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych oraz ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy,
- 2) z chwilą przekroczenia dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku dla linii elektroenergetycznej obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska i budownictwa.

## **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:

- 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 1%.

## **Rozdział 10**

### **Przepisy szczegółowe dla terenu**

§ 14. Dla terenu zabudowy usługowej U:

1. Ustala się przeznaczenie terenu: usługi, w tym usługi turystyki i gastronomii.

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:
  - a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) zabudowy gospodarczej lub garaży;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem do przebudowy lub bieżącej konserwacji (remontu);
- 4) nakazuje się realizację budynków gospodarczych lub garaży nawiązującego do nowo realizowanej zabudowy usługowej w zakresie:
  - a) zewnętrznych materiałów wykończeniowych,
  - b) kolorystyki elewacji,
  - c) rodzaju i koloru pokrycia dachowego;
- 5) ustala się geometrię dachu – jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachu do 45<sup>0</sup>, 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 – 1,5;
  - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 16,0 m z zastrzeżeniem pkt 4;
  - 4) maksymalną wysokość budynków gospodarczych lub garaży – 6,0 m;
  - 5) ustala się wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 20%;
  - 6) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy dla działki budowlanej – 70%;
  - 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>;
  - 8) dopuszcza się maksymalną powierzchnię sprzedaży w oddzielnych budynkach – 400 m<sup>2</sup>;
4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg przyległych;
  - 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z jezdni serwisowej zlokalizowaną w ramach pasa drogowego drogi krajowej nr 7;
  - 3) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych i garażowych ustala się na działce budowlanej wskaźniki parkingowe dla obiektów nowo wznoszonych i rozbudowywanych:
    - a) dla obiektów administracji – 15 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
    - b) dla usług handlu (sklep, punkt usługowy) – 25 miejsc do parkowania na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (nie mniej niż 3-4 miejsca na sklep, punkt usługowy),
    - c) dla restauracji i kawiarni – 25 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumpcyjnych,
    - d) dla hoteli, moteli – minimum 20 miejsc do parkowania na 100 łóżek,
    - e) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych – 20 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie,
    - f) dla pozostałych usług co najmniej 20 miejsce do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
  - 4) 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 Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Sękocin Stary – część I” zatwierdzony Uchwałą Nr IX/73/15 Rady Gminy Raszyn z dnia 28 maja 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 29 czerwca 2015 r., poz. 5779).

**§ 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.

KIEROWNIK  
Referat Urbanistyki  
i Planowania Przestrzennego  
inż. Monika Enchuck

Hanna Katońska-Karolak  
radca prawny  
KL-R-383

WÓJT GMINY  
mgr inż. Andrzej Z. Reba









**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 Sękocin Stary w Gminie Raszyn – rejon ul. Sękocińskiej Al. Krakowskiej**

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 Sękocin Stary w Gminie Raszyn – rejon ul. Sękocińskiej i Al. Krakowskiej 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 południowej części gminy Raszyn, w miejscowości Sękocin Stary. Obejmuje trzy działki o numerach ewidencyjnych: 292/9, 295/11 i 295/12, ma powierzchnię poniżej 0,75 ha. Cały teren jest zainwestowany, na przeważającej części obszaru planu znajdują się obiekty kompleksu hotelowego.

Celem prac związanych ze sporządzaniem 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, 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 Gminy.

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 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 Sękocin Stary w Gminie Raszyn – rejon ul. Sękocińskiej i Al. Krakowskiej**

Prace dotyczące sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu położonego we wsi Sękocin Stary w Gminie Raszyn – rejon ul. Sękocińskiej i Al. Krakowskiej prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.). Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją podjętej dnia 28 lutego 2020 r. uchwały nr XXIII/203/2020 Rady Gminy Raszyn w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu położonego we wsi Sękocin Stary w Gminie Raszyn – rejon ul. Sękocińskiej i Al. Krakowskiej.

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 wymogi 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. 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 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.

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 Sękocin Stary w Gminie Raszyn – rejon ul. Sękocińskiej i Al. Krakowskiej Wójt 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 gminnej 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 Sękocin Stary w Gminie Raszyn – rejon ul. Sękocińskiej i Al. Krakowskiej, nie powstaną zobowiązania finansowe wynikające z realizacji zadań z zakresu inwestycji celu publicznego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu położonego we wsi Sękocin Stary w Gminie Raszyn – rejon ul. Sękocińskiej i Al. Krakowskiej, 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 2014 r., i może być przedstawiony Radzie do uchwalenia. Plan po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę.

WÓJT GMINY  
*mgr inż. Andrzej Zareba*

*mł. inż. Monika Babinak*