

UCHWAŁA NR
RADY GMINY RASZYN
z dnia2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części terenu położonego we wsi Wypędy w Gminie Raszyn – rejon ul. Zdrojowej**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w związku z uchwałą nr XXIII/207/2020 Rady Gminy Raszyn z dnia 28 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu położonego we wsi Wypędy w Gminie Raszyn – rejon ul. Zdrojowej, 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 Wypędy w Gminie Raszyn – rejon ul. Zdrojowej, zwanego dalej „planem” obejmujący obszar, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy - północna granica działki nr ew. 41/1;
- 2) od wschodu - wschodnia granica działki nr ew. 41/1;
- 3) od południa - południowa granica działki nr ew. 41/1;
- 4) od zachodu - zachodnia granica działki nr ew. 41/1.

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

§3.1. 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) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć ustalone w planie dla terenu lub działki funkcje, których zasady realizacji określono w planie;
- 3) 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;
- 4) 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) numer oraz symbol literowy przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) zwymiarowane odległości elementów zagospodarowania w metrach;
- 6) strefa buforowa.

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

Rozdział 2 Przeznaczenia terenów

§ 5 Określa się na rysunku planu dla każdego terenu:

- 1) oznaczenie składające się z:
 - a) numeru określającego kolejny teren,
 - b) symbolu literowego przeznaczenia terenu;
- 2) ustala się następujące symbole literowe przeznaczenia terenu:
 - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) U – teren zabudowy usługowej,
 - c) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

Rozdział 3 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

§ 7. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) ustala się stosowanie stonowanej kolorystyki dla elewacji budynków oraz pokryć dachowych spośród kolorów: grafitowego, brązowego, i czerwonego;
- 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:

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

- 1) cały obszar planu znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
- 2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, przy zachowaniu i zastosowaniu przepisów odrębnych;
- 3) 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;
- 4) zakazuje się odprowadzania do gleby i wód powierzchniowych ścieków określonych w § 13 ust.3;
- 5) dopuszcza się zabudowę po przebudowie lub likwidacji urządzeń melioracji wodnej w postaci rurociągów drenarskich zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie ochrony przed hałasem nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku w rozumieniu przepisów odrębnych dla terenów oznaczonych symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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:
 - a) 20,0 m - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i usług,
 - b) 12,0 m - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- 3) ustala się minimalną powierzchnię działki nie mniejszą niż:
 - a) 1500 m² – dla usług,
 - b) 1000 m² – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolno stojących,

- c) 750 m² – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków bliźniaczych.

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 na terenie usługowym oznaczonym symbolem 1U przeznaczania terenu pod składowiska opału i odpadów, złomowiska.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§12.1. W zakresie układu drogowo-ulicznego ustala się, że tereny 2KDD i 3KDD stanowią fragmenty dróg publicznych klasy dojazdowej przylegających do obszaru planu;

2. W zakresie parkowania ustala się:

- 1) realizację miejsc do parkowania dla obiektów nowo realizowanych, istniejących rozbudowywanych, nadbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania, w obrębie działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty;
- 2) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych i garażowych ustala się wskaźniki parkingowe dla obiektów nowo wznoszonych i rozbudowywanych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny,
 - b) dla obiektów administracji publicznej – 15 miejsc do parkowania na 1000 m² pow. użytkowej,
 - c) dla usług handlu (sklep, punkt usługowy) – 30 miejsc do parkowania na 1000m² powierzchni użytkowej (nie mniej niż 3-4 miejsca na sklep, punkt usługowy),
 - d) dla pozostałych usług co najmniej 30 miejsc 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.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

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

- 1) nakazuje się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanymi lub istniejącymi urządzeniami drogowymi lub zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanym lub istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej na całym obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się zachowanie, budowę i przebudowę infrastruktury technicznej zgodnie z

- ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 5) ustala się minimalne parametry dla sieci: wodociągowej - DN 90, kanalizacyjnej - DN 90, ciepłowniczej - DN 32, gazowniczej - DN 25, elektroenergetycznej - 0,4 kV.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody, przy spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych, do czasu zapewnienia zaopatrzenia z gminnej sieci wodociągowej.
3. W zakresie odprowadzania ścieków:
- 1) nakazuje się odprowadzanie ścieków bytowych do gminnej sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych, przy spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych, do czasu zapewnienia możliwości odprowadzenia ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej, z obowiązkiem podłączenia się do niej po jej rozbudowie.
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 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, pelletem 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, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej;
zgodnie z przepisami odrębnymi
9. W zakresie gospodarowania odpadami na obszarze planu jest prowadzona na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 10

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

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

- 1) dla terenu - 1U - 20%;
- 2) dla terenu - 1MN – 15%;
- 3) dla terenów - 2KDD i 3KDD – 1%;

Rozdział 11

Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 15. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN:

1. Ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nakazuje się zachowanie i realizację zabudowy:
 - a) w formie budynków wolno stojących lub bliźniaczych,
 - b) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust.1 pkt 2, 3,
 - c) 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) budynków gospodarczych lub garaży;
 - c) usług wyłącznie w lokalach użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się na każdej działce budowlanej realizację jednego budynku mieszkalnego;
 - 4) dopuszcza się na każdej działce budowlanej realizację jednego wolno stojącego budynku o funkcji gospodarczej lub garażowej, nawiązującego do nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej w zakresie:
 - a) zewnętrznych materiałów wykończeniowych,
 - b) kolorystyki elewacji,
 - c) rodzaju i koloru pokrycia dachowego;
 - 5) w zakresie geometrii dachu:
 - a) ustala się dachy dwuspadowe i wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci w przedziale do 45° lub dachy płaskie,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 10° do 30° włącznie dla budynków gospodarczych lub garaży.
3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,1;
 - 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,6;
 - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 10,0 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 – 50%;
 - 6) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy dla działki budowlanej – 40%;
 - 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych
 - a) dla budynku w formie wolno stojącej – 1000 m²;
 - b) dla budynku w formie bliźniaczej – 750 m².
4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
 - 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1MN od drogi 2KDD;
 - 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z dróg przylegających do obszaru planu;
 - 3) w zakresie parkowania obowiązują przepisy §12 ust.2.

5. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne, dotyczące w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 16. Dla terenu zabudowy usługowej 1U:

1. Ustala się przeznaczenie: usługi.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nakazuje się realizację zabudowy:
 - a) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust.1 pkt 2, 3,
 - b) 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) budynków gospodarczych lub garaży;
 - 3) nakazuje się realizację budynków gospodarczych lub garaży nawiązujących do nowo realizowanej zabudowy usługowej w zakresie:
 - a) zewnętrznych materiałów wykończeniowych,
 - b) kolorystyki elewacji,
 - c) rodzaju i koloru pokrycia dachowego;
 - 4) nakazuje się w ramach wyznaczonej na rysunku planu strefy buforowej realizację zieleni wysokiej, w szczególności drzew, stanowiącej pas zieleni izolacyjnej pomiędzy zabudową usługową, a mieszkaniową na terenie 1MN
 - 5) ustala się geometrię dachów – dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połączy dachowych do 10-30° lub dachy płaskie;
3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,1;
 - 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,0;
 - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 20,0 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 – 40%;
 - 6) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy dla działki budowlanej – 50%;
 - 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1500 m².
4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
 - 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1U od drogi 2KDD;
 - 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z dróg przylegających do obszaru planu, w tym drogi 3KDD (ul. Zdrojowej);
 - 3) w zakresie parkowania obowiązują przepisy § 12 ust. 2.

5. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne, dotyczące w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 17. Dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej 2KDD i 3KDD:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się, że teren 2KDD i 3KDD stanowią fragment drogi publicznej;
- 3) w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

Rozdział 12 Przepisy końcowe

§18. Na obszarze objętym niniejszym planem traci moc Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Sękocin Stary, Sękocin Nowy, Janki, Falenty, wsi Wypędy, Puchały w dwóch etapach - Etap I (wieś Wypędy)", zatwierdzony Uchwałą Nr XXXVI/623/04 Rady Gminy Raszyn z dnia 21 października 2004 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 316, poz. 10404 z dnia 24 grudnia 2004 r., zmienioną Uchwałą Nr XII/176/07 Rady Gminy Raszyn z dnia 20 września 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 241, poz. 6977 z dnia 25 listopada 2007 r.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

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

Hanna Karpiońska-Karolak
radca prawny
KL-R-383

Wójt Gminy Raszyn
mgr inż. Andrzej Zaręba
inż. Monika Zaręba

WÓJT GMINY
mgr inż. Andrzej Zaręba

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego części terenu położonego we wsi Wypędy
w Gminie Raszyn – rejon ul. Zdrojowej**

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 2022 r. poz. 503), 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 6 września 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 24 września 2021 r.
3. W ustawowym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.
4. Przedmiotowy projekt planu wyłożony był ponownie do publicznego wglądu w terminie od 21 lutego do 25 marca 2022 r. W dniu 14 marca 2022 r. odbyła się dyskusja publiczna.
5. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwagi były przyjmowane do dnia 8 kwietnia 2022 r.
6. Przedmiotowy projekt planu był ponownie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 9 czerwca do 15 lipca 2022 r. W dniu 22 czerwca 2022 r. odbyła się dyskusja publiczna.
7. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwagi były przyjmowane do dnia 29 lipca 2022 r.
8. W ustawowym terminie wpłynęła uwaga, która została uwzględniona przez Wójta Gminy Raszyn.
9. 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.

WÓJT GMINY
mgr inż. Andrzej Zaręba

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

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Gminy Raszyn postanawia, co następuje na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

1. Sposób realizacji zadań zapisanych w miejscowym planie.

Obszar opracowania położony jest w północnej części gminy Raszyn, w miejscowości Wypędy. Obejmuje jedną działkę o numerze ewidencyjnym 41/1, której powierzchnia wynosi 1,49 ha . Teren objęty opracowaniem jest niezabudowany, stanowi nieużytek- zielen, brak jest zieleni wysokiej.

Celem prac związanych ze sporządzaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest wyznaczenie terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, wskazanie terenów inwestycyjnych dla zabudowy usługowej, a także uzupełnienie układu drogowego. Realizowane to jest przede wszystkim poprzez ustalenie przeznaczenia terenu, zasad i sposobu zagospodarowania oraz określenie parametrów zabudowy i możliwości inwestycyjnych dla rozwoju zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej. Regulacje planu ułatwia ich realizację, czego konsekwencją będzie wzrostu atrakcyjności tej części gminy.

W ramach inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, na obszarze planu przewidziana jest budowa 2 fragmentów dróg. Przewidziane w planie inwestycje mogą być realizowane przez jednostki organizacyjne lub inne przedsiębiorstwa (podmioty gospodarcze), realizujące wyżej wymienione zadania.

2. Zasady finansowania zadań należących do zadań własnych gminy

Realizacja ustaleń planu jest procesem wieloletnim o nieokreślonym horyzoncie czasowym, szeroko uwarunkowanym, dlatego też przewidziane wydatki w dłuższej perspektywie czasowej będą pokrywane z wpływów do budżetu Gminy jakie pojawią się w wyniku możliwości realizacji inwestycji budowlanych na obszarze planu. Zarówno wydatki jak wpływy do budżetu, mogą rozkładać się na przestrzeni wielu lat.

Dane finansowe zostały podane w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego. Podane tam koszty są szacunkowe i mogą ulec zmianie po opracowaniu szczegółowych projektów technicznych. Nakłady inwestycyjne częściowo równoważone będą poprzez wzrost wpływów do budżetu Gminy w wyniku realizacji ustaleń planu.

Zasady finansowania w/w inwestycji odbywać się będą zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu Gminy zgodnie z uchwałami budżetowymi.

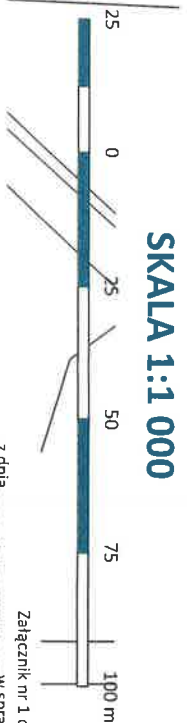
Koszty przewidziane na realizację zadań, powinny być przewidziane w Wieloletniej Prognozie Finansowej, a także w uchwałach budżetowych Rady Gminy Raszyn. Finansowanie inwestycji podlega przepisom ustawy o finansach publicznych.

WÓJT GMINY
mgr inż. Andrzej Zureba



MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI TERENU POŁOŻONEGO WE WSI WYPĘDY W GMINIE RASZYN – REJON UL. ZDRÓJOWEJ

SKALA 1:1 000



2022-06-09

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



OZNACZENIA

Obowiązujące ustalenia planu

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 2KDD numer i symbol literowy przeznaczenia terenu
- ∇ nieprzekraczalna linia zabudowy
- 10 wymiarowane odległości elementów zagospodarowania w metrach

- strefa buforowa
- Przeznaczenie terenów**
- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- U teren zabudowy usługowej
- KDD tereny dróg publicznych klasy dojazdowej

Elementy informacyjne

- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza granicą obszaru objętego planem
- wymiarowane odległości elementów zagospodarowania w metrach poza granicą obszaru objętego planem
- 12

UZASADNIENIE

PROJEKTU UCHWAŁY RADY GMINY RASZYN

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu położonego we wsi Wypędy w Gminie Raszyn – rejon ul. Zdrojowej

Prace dotyczące sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu położonego we wsi Wypędy w Gminie Raszyn – rejon ul. Zdrojowej, prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503). Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją podjętej dnia 28 lutego 2020 r. uchwały nr XXIII/207/2020 Rady Gminy Raszyn w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu położonego we wsi Wypędy w Gminie Raszyn – rejon ul. Zdrojowej.

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 2014r.

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 nowej zabudowy. Zamierzony cel zrealizowano poprzez określenie zasad kształtowania i zagospodarowania zabudowy, w szczególności poprzez określenie parametrów i wskaźników zagospodarowania dla projektowanej zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto poprzez ustalenia planu określono zasady i warunki 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 i z zakresu mieszkalnictwa jednorodzinnego.

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.

Potrzeby interesu publicznego zostały zapewnione poprzez umożliwienie realizacji fragmentów dróg publicznych..

W planie zapewniono także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej poprzez nakaz lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanymi lub istniejącymi urządzeniami drogowymi lub zagospodarowaniem terenu oraz dopuszczenie 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 przeznaczenia.

W procedurze prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części terenu położonego we wsi Wypędy w Gminie Raszyn – rejon ul. Zdrojowej 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 wnioski.

Wójt Gminy Raszyn dnia 28 lipca 2021 r. ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu w/w projektu planu. W trakcie wyłożenia, od dnia 9 sierpnia 2021 r. do dnia 10 września 2021 r., przeprowadzono dyskusję publiczną z udziałem przedstawicieli gminy, na którą nikt z zainteresowanych stron nie przybył.

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

Wójt Gminy Raszyn dnia 9 lutego 2022 r. ogłosił o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu w/w projektu planu. W trakcie wyłożenia, od dnia 21 lutego do 25 marca 2022 r., przeprowadzono dyskusję publiczną z udziałem przedstawicieli gminy, na którą nikt z zainteresowanych stron nie przybył.

Do dnia 8 kwietnia 2022 r. zbierano uwagi do projektu planu. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

Wójt Gminy Raszyn dnia 1 czerwca 2022 r. ogłosił o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu w/w projektu planu. W trakcie wyłożenia, od dnia 9 czerwca do 15 lipca 2022 r., przeprowadzono dyskusję publiczną, na którą poza przedstawicielem Gminy nikt nie przybył

Do dnia 29 lipca 2022 r. zbierano uwagi do projektu planu. W wyznaczonym terminie wpłynęła uwaga, która została uwzględniona przez Wójta Gminy Raszyn.

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 2022 r. poz. 503), 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 Wypędy w Gminie Raszyn – rejon ul. Zdrojowej, powstaną zobowiązania finansowe wynikające z realizacji zadań z zakresu inwestycji celu publicznego – fragmenty dróg (narożne ścieżki).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu położonego we wsi Wypędy w Gminie Raszyn – rejon ul. Zdrojowej, 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.