

**UCHWAŁA NR .....**  
**Rady Gminy Raszyn**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Raszyn 02 – rejon Al. Krakowskiej, ul. Szkolnej i ul. Unii Europejskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. 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 z późn. zm.) oraz uchwały Nr LXI/531/2022 Rady Gminy Raszyn z dnia 25 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Raszyn 02 – rejon Al. Krakowskiej, ul. Szkolnej i ul. Unii Europejskiej, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn przyjętego uchwałą Nr LX/590/14 Rady Gminy Raszyn z dnia 21 października 2014 r. Rada Gminy Raszyn uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Zakres regulacji planu**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Raszyn 02 – rejon Al. Krakowskiej, ul. Szkolnej i ul. Unii Europejskiej, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem.
2. Granice obszaru wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Granice te wyznaczają:
  - 1) od północy – północne granice działek nr ew.: 569/1, 569/2, 569/3 i 570 z obrębu ewid. 142106\_2.0014 (Raszyn 02);
  - 2) od wschodu – wschodnia granica działki nr ew. 570 z obrębu ewid. 142106\_2.0014 (Raszyn 02);
  - 3) od południa – południowe granice działek nr ew. 570 i 569/5 z obrębu ewid. 142106\_2.0014 (Raszyn 02);
  - 4) od zachodu – zachodnie granice działek nr ew. 569/5, 569/4 i 569/1 z obrębu ewid. 142106\_2.0014 (Raszyn 02).

**§ 2.**

Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do niniejszej uchwały,
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisane w formie elektronicznej – załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

### § 3.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) wymiary w metrach;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) lokalizacja rzędów drzew do zachowania lub nasadzeń;
  - 6) lokalizacja istniejącego komina;
  - 7) granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
  - 8) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

### § 4.

1. W planie określa się:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
  - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
  - 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 6) 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 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
  - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
  - 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.
2. Nie określa się, ponieważ nie występują w obszarze planu:
  - 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

## § 5.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
  - 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, od innych obiektów lub granic działki, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie, bez uwzględniania: balkonów, werand, tarasów na kolumnach, okapów i nadwieszonych wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz elementów wejść do budynków (schodów zewnętrznych, ramp) wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 2 m;
  - 2) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona – wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych;
  - 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć: rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej; maksymalna powierzchnia przeznaczenia dopuszczalnego może być precyzowana w ustaleniach szczegółowych;
  - 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie kategorii przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu, uzupełniające i wzbogacające przeznaczenie podstawowe w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
  - 6) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Raszyn dotyczącą zagospodarowania obszaru w granicach określonych w § 1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych przepisów odrębnych.

## Rozdział 2

### Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów objętych planem

## § 6.

1. Ustala się przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem literowym zgodnie z rysunkiem planu - teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem UE-US.
2. Teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem UE-US jest terenem inwestycji celu publicznego.

3. Określa się linie rozgraniczające terenu usług edukacji lub usług sportu i rekreacji oznaczonego na rysunku planu symbolem UE-US jako granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia dla terenu usług edukacji lub usług sportu i rekreacji UE-US**

##### **§ 7.**

Dla terenu usług edukacji lub usług sportu i rekreacji oznaczonego na rysunku planu symbolem UE-US ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu oświaty, edukacji, opieki nad dziećmi w wieku do lat 3, żłobków, usługi sportu i rekreacji,
- b) przeznaczenie uzupełniające: drogi wewnętrzne, urządzenia budowlane, obiekty małej architektury, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: usługi kultury, administracji, handlu, gastronomii,

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:**

- a) ustala się utrzymanie skali i struktury zainwestowania w dostosowaniu do krajobrazu terenów okolicznych zgodnie z ustaleniami planu,
- b) ustala się harmonijne kształtowanie nowej architektury, z uwzględnieniem formy i skali obiektów, kolorystyki oraz materiałów budowlanych zgodnie z ustaleniami planu;

3) **zasady ochrony środowiska i przyrody:**

- a) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
- b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku klasyfikuje się teren UE-US jako przeznaczony pod tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- c) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej,
- d) zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
- e) zakazuje się odprowadzania ścieków do gleby i wód, a także zakazuje się odprowadzania wód opadowych, roztopowych, drenażowych i odwodnieniowych do kanalizacji sanitarnej,
- f) ustala się zachowanie wskazanych na rysunku planu istniejących rzędów drzew oraz ich uzupełnienie poprzez nowe nasadzenia, przy czym dopuszcza się wymianę oraz przesadzanie istniejących drzew;

4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:**

ustala się ochronę zabytków archeologicznych (fragmentów stanowisk archeologicznych nr ew. AZP 58-65/22 i 56-65/26) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu, zlokalizowanej na części terenu UE-US – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczące postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;

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

- a) dopuszcza się usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>,

- b) ustala się:
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 10% powierzchni działki budowlanej,
  - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 0,01,
  - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 1,0,
- c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 45 m, w tym:
  - maksymalną wysokość dla oznaczonego na rysunku planu komina – 45 m,
  - maksymalną wysokość dla pozostałych budowli i budynków – 16 m,
- d) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej,
- e) ustala się dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci do 42°, z dopuszczeniem innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów (np. łukowych lub sferycznych), a także lukarn i okien połaciowych,
- f) na działce budowlanej ustala się urządzenie miejsc do parkowania, sytuowanych na terenie lub w garażu, w ilości co najmniej:
  - dla usług z zakresu oświaty, edukacji, opieki nad dziećmi w wieku do lat 3, żłobków – 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych, przy czym co najmniej 10 miejsc do parkowania powinno być ogólnodostępnych, jako miejsca dla osób dowożących dzieci,
  - dla obiektów sportowych i rekreacyjnych oraz usług kultury – 20 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie,
  - dla obiektów administracji – 25 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - dla pozostałych usług 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- g) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić co najmniej:
  - 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15,
  - 2 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16-40,
  - 3 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41-100,
  - 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 6) **sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:** nakazuje się sytuowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy,
- 7) **kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:**
  - a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej: nakazuje się stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, szarego, beżowego, kremowego, oraz dachów spośród kolorów: grafitowego, brązowego, i czerwonego; dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji poza wyznaczonych kolorów i przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku nie przekraczających 10% powierzchni danej elewacji,
  - b) ustalenia lit. a nie dotyczą materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia;
- 8) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
  - a) ustala się minimalną powierzchnię działki – 400 m<sup>2</sup>,
  - b) ustala się minimalną szerokość frontu działki – 8 m,

- c) ustala się kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie  $60^{\circ}$ - $120^{\circ}$ ,
  - d) zasady ustalone w lit. a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,
  - e) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 9) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:** w zakresie wysokości obiektów budowlanych obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa lotniczego,
- 10) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną od z ul. Szkolnej oraz ul. Unii Europejskiej – poza obszarem planu;
- 11) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**
- a) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
    - ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i na cele przeciwpożarowe z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm,
    - obowiązuje nakaz uwzględnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnym z dopuszczeniem stosowania zbiorników przeciwpożarowych,
  - b) w zakresie odprowadzenia ścieków: ustala się odprowadzenie ścieków z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji sanitarnej, przewodami o średnicy nie mniejszej niż 63 mm dla kanalizacji ciśnieniowej i 150 mm dla kanalizacji grawitacyjnej, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni w Falentach poza obszarem planu,
  - c) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
    - ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren nieutwardzony (do ziemi) w granicach działki budowlanej, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej; dopuszcza się budowę systemów magazynowania wody opadowej na działkach budowlanych w celu wykorzystania jej do celów gospodarczych, w tym podlewania,
    - zakazuje się odprowadzania wód opadowych, roztopowych, drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz na pasy drogowe,
    - ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg do sieci kanalizacji deszczowej,
  - d) w zakresie zasilania w energię elektryczną:
    - zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia, z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych w obszarze planu lub poza obszarem planu,
    - dopuszcza się na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowanie generatorów prądu, urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego oraz urządzeń kogeneracji,
    - dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru pod warunkiem, że urządzenia te będą wbudowane w połąc dachową budynku, zakazuje się lokalizacji elektrowni

- wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu elektrowni wiatrowych,
- e) w zakresie zasilania w gaz przewodowy:
    - ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej przewodami o średnicy co najmniej 32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - dopuszcza się realizację zbiorników gazowych,
  - f) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, energią elektryczną, w tym produkowaną w kogeneracji lub z wykorzystaniem energii odnawialnej, urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, geotermalną lub aerotermalną lub innymi paliwami, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi,
  - g) w zakresie zaopatrzenia w łącza telekomunikacyjne ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji z wykorzystaniem istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacji przewodowej (poprzez jej sukcesywną rozbudowę w miarę potrzeb) i bezprzewodowej,
  - h) w zakresie gospodarki odpadami ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:**  
do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 13) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:**  
określa się stawkę procentową w wysokości 1%.

#### **Rozdział 4** **Przepisy przejściowe i końcowe** **§ 8.**

Z dniem wejścia w życie niniejszego planu, na obszarze planu tracą moc obowiązującą ustalenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Rady Gminy Raszyn nr LXI/1003/05 z dnia 15 grudnia 2005 r. (rejon ulic: Al. Krakowska, Szkolna, Unii Europejskiej oraz rejon ul. Nadrzecznej we wsi Raszyn) przyjętej uchwałą Nr XXIV/465/08 Rady Gminy Raszyn z dnia 25 września 2008 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 14 listopada 2008 r. Nr 194, poz. 7060.

#### **§ 9.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

#### **§ 10.**

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy Raszyn.

Kierownik  
Biura Urbanistyki  
i Planowania Przestrzennego  
mgr Monika Łachiniak

Katarzyna Karpieta-Cholewa  
radca gminy  
U-R-362

WÓJT GMINY  
mgr inż. Andrzej Zaręba





**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI TERENÓW POŁOŻONYCH WE WSI RASZYN 02  
- REJON AL. KRAKOWSKIEJ, UL. SZKOLNEJ I UL. UNII EUROPEJSKIEJ**

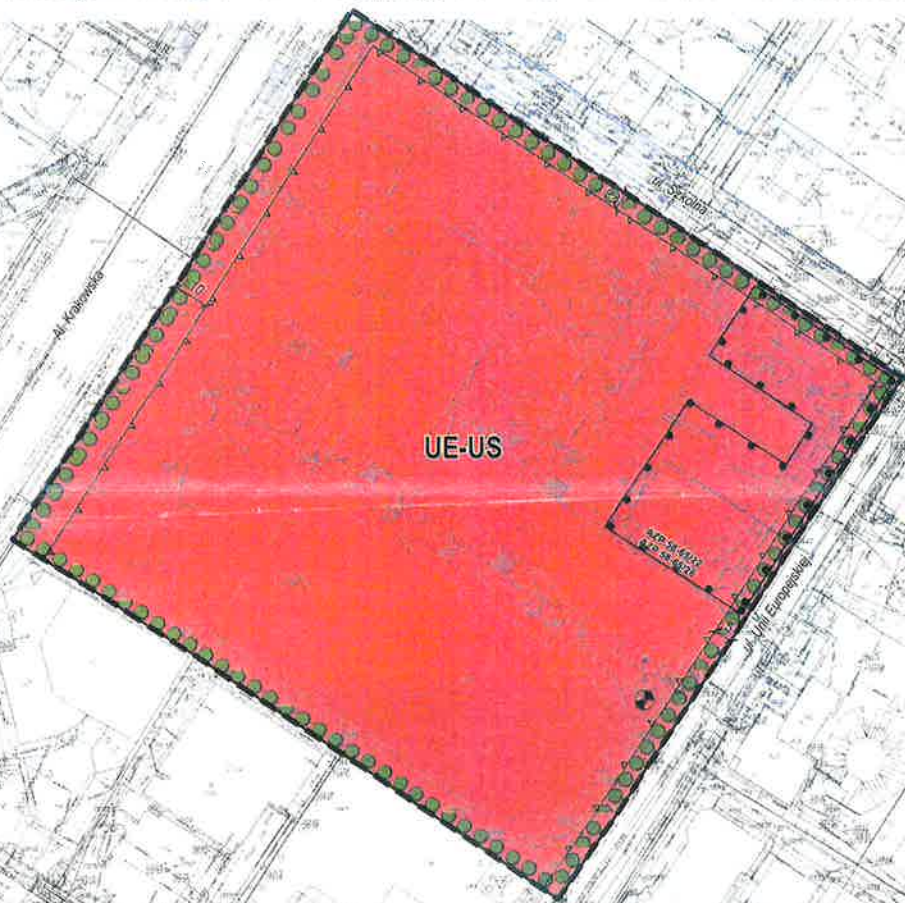
**RYSunEK PLANU  
SKALA 1:1000**

ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR .....  
RADY GMINY RASZYN  
Z DNIA .....

WYRYS Z RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RASZYN



- ELEMENTY WIZUALIZUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENIA I KRAJÓBRAZ GMINY**
- Linia granicy gminy
- TERENY PRZEZNACZONE DO ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA**
- Strefa zabudowy mieszkaniowej - Ciepła Kuchnia
  - Strefa zabudowy usługowej - Centrum Handlowe
  - Strefa zabudowy przemysłowej - Strefa Przemysłowa
- ŚRODOWISKO KULTUROWE**
- Strefa ochrony krajobrazu
  - Strefa ochrony przyrody - Strefa Ochrony Krajobrazu
  - Strefa ochrony dziedzictwa kulturowego
  - Strefa ochrony przyrody - Strefa Ochrony Krajobrazu
- OBZARY PROBLEMOWE, ZAGROZENIA**
- Strefa ochrony krajobrazu
  - Strefa ochrony przyrody
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**
- Strefa ochrony krajobrazu
- KOMBINACJA**
- Strefa zabudowy mieszkaniowej
  - Strefa zabudowy usługowej
  - Strefa zabudowy przemysłowej
  - Strefa zabudowy rekreacyjnej
  - Strefa zabudowy kulturalnej
  - Strefa zabudowy sportowej
  - Strefa zabudowy usługowej
  - Strefa zabudowy mieszkaniowej
  - Strefa zabudowy przemysłowej
  - Strefa zabudowy rekreacyjnej
  - Strefa zabudowy kulturalnej
  - Strefa zabudowy sportowej



**LEGENDA**

**OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU**

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - WYMIARY W METRACH
  - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
  - LOKALIZACJA RZĘDÓW DRZEW DO ZACHOWANIA LUB NASADZEŃ
  - LOKALIZACJA ISTNIEJĄCEGO KOMINA
  - GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- UE-US** TEREN USŁUG EDUKACYJNY LUB USŁUG SPORTU I REKREACJI



**Załącznik Nr 2**  
**do uchwały Nr .....**  
**Rady Gminy Raszyn**  
**z dnia .....**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Raszyn 02 – rejon Al. Krakowskiej, ul. Szkolnej i ul. Unii Europejskiej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz w związku z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), Rada Gminy Raszyn stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Raszyn 02 – rejon Al. Krakowskiej, ul. Szkolnej i ul. Unii Europejskiej był wyłożony do publicznego wglądu w od 2 marca 2023 r. do 31 marca 2023 r.

W wyznaczonym terminie składania uwag tj. do dnia 14 kwietnia 2023 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.



**Załącznik Nr 3**  
**do uchwały Nr .....**  
**Rady Gminy Raszyn**  
**z dnia .....**

**Sposób realizacji, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Raszyn 02 – rejon Al. Krakowskiej, ul. Szkolnej i ul. Unii Europejskiej**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca, 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Raszyn 02 – rejon Al. Krakowskiej, ul. Szkolnej i ul. Unii Europejskiej.

**§ 1.**

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) - zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują inwestycje realizowane samodzielnie przez Gminę, zlokalizowane w obszarze planu lub poza nim w liniach rozgraniczających dróg gminnych.

**§ 2.**

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

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

**§ 3.**

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, o samorządzie gminnym, oraz przepisami w zakresie gospodarki komunalnej i ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.)), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 z późn. zm.);
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

niewyszczególnionych w §2 odbywać się będzie na podstawie umów zainteresowanych stron.

#### § 4.

1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm.).
2. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała Rada Gminy w uchwale budżetowej.
3. Inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wieloletniej prognozie finansowej na lata 2022-2030.

#### § 5.

1. Zadania z zakresu rozbudowy lub przebudowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 537), w oparciu o wieloletnie plany inwestycyjne.
2. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 z późn. zm.).

## UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Raszyn 02 – rejon Al. Krakowskiej, ul. Szkolnej i ul. Unii Europejskiej sporządzony został na podstawie uchwały Nr LXI/531/2022 Rady Gminy Raszyn z dnia 25 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Raszyn 02 – rejon Al. Krakowskiej, ul. Szkolnej i ul. Unii Europejskiej.

Obszar wskazany do sporządzenia wymienionego planu obejmuje teren położony pomiędzy Al. Krakowską, ul. Szkolną i ul. Unii Europejskiej.

Celem sporządzonego planu jest zwiększenie możliwości realizacji inwestycji celu publicznego na obszarze objętym planem.

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 z późn. zm.) stwierdza się, że przewidywane funkcje nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn, przyjętego uchwałą Nr LX/590/14 Rady Gminy Raszyn z dnia 21 października 2014 r.

Obszar objęty sporządzanym planem wskazany jest w studium jako teren zabudowy wielofunkcyjnej – Centrum Raszyna. Obszar objęty planem jest zabudowany obiektami sportowymi i oświatowymi.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), w tym:

- 1) wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury,
- 2) uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany,

- 3) wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska,
- 4) wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – plan ustala ochronę zabytku archeologicznego w formie strefy ochrony konserwatorskiej,
- 5) wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych,
- 6) z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni – sporządzany plan miejscowy nie wpływa negatywnie na finanse publiczne, nie powoduje również obniżenia wartości nieruchomości,
- 7) z uwzględnieniem prawa własności – w sporządzonym planie miejscowym uwzględniono własność nieruchomości objętych planem,
- 8) z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 9) z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego,
- 10) z uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej,
- 11) zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków, projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, do wyłożonego projektu planu została zapewniona możliwość składania uwag. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków



komunikacji elektronicznej. Na czas wyłożenia do publicznego wglądu projekt planu był zamieszczony na stronie internetowej Gminy Raszyn.

- 12) zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz stronie internetowej Gminy Raszyn,
- 13) z uwzględnieniem potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny i interes prywatny, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Przyjęcie projektu planu nie będzie wiązało się z powstaniem nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Planowana zabudowa znajduje się bezpośrednio przy Al. Krakowskiej - kursuje komunikacja strefowa Zarządu Transportu Miejskiego m.st. Warszawy. Teren objęty planem zlokalizowany jest na obszarze o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Obszar planu znajduje się w zasięgu infrastruktury technicznej.

Sporządzenie planu miejscowego jest zgodne z wynikami „Analizy kierunków zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Raszyn oraz oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych” sporządzonej we wrześniu 2018 r. oraz uchwałą Nr LVIII/535/18 Rady Gminy Raszyn z dnia 26 września 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Do projektu planu sporządzona została prognoza finansowa. Zgodnie z jej wynikami, przyjęcie projektu planu nie będzie miało wpływu na budżet gminy.

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

Projekt planu był wyłożony do wglądu publicznego w dniach od 2 marca 2023 r. do 31 marca 2023 r. W wyznaczonym terminie składania uwag tj. do dnia 14 kwietnia 2023 r. nie wpłynęła żadna uwaga. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

KIEROWNIK  
Referat Urbanistyki  
i Planowania Przestrzennego  
mgr. Monika Łachmała