

UCHWAŁA NR
Rady Gminy Raszyn
z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Rybie w Gminie Raszyn – rejon ul. Okrężnej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz uchwały Nr LXXXIV/693/2023 Rady Gminy Raszyn z dnia 25 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Rybie w Gminie Raszyn – rejon ul. Okrężnej, 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 uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Zakres regulacji planu

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Rybie w Gminie Raszyn – rejon ul. Okrężnej, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem, obejmujący obszar, którego granice przedstawione są na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 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 realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
- 3) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisane w formie elektronicznej – załącznik nr 3 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) przeznaczenie terenów 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) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Nie określa się, ponieważ nie występują w obszarze planu:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym 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. Ileć 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 nadwieszów 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) **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.
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.

Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym zgodnie z rysunkiem planu: teren usług – oznaczony na rysunku planu symbolem **U**.

Rozdział 3

Ustalenia dla terenu usług U

§ 7.

Dla terenu usług oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** usługi;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;
- 3) **przeznaczenie wykluczane:** usługi handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:**
 - a) ustala się budynki gospodarcze w formie wolnostojącej lub dobudowanej,
 - b) ustala się garaże w formie wolnostojącej, wbudowanej lub dobudowanej,
 - c) ustala się utrzymanie skali i struktury zainwestowania w dostosowaniu do krajobrazu terenów okolicznych zgodnie z ustaleniami planu,
 - d) ustala się harmonijne kształtowanie nowej architektury, z uwzględnieniem formy i skali obiektów, kolorystyki oraz materiałów budowlanych zgodnie z ustaleniami planu;
- 5) **zasady ochrony środowiska i przyrody:**
 - a) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów akustycznych oraz jakości powietrza, poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
 - b) 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,
 - c) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakaz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych,
 - d) zakazuje się odprowadzania ścieków do gleby i wód, a także zakazuje się odprowadzania wód opadowych, roztopowych, drenażowych i odwodnieniowych do kanalizacji sanitarnej,

- e) wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych Nr 215 „Subniecka Warszawska” i Nr 2151 „Subniecka Warszawska (część centralna)”;
- 6) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) ustala się:
- minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
 - maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,5,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
- b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 15 m,
- c) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej,
- d) ustala się dachy: płaskie o nachyleniu połaci do 12° oraz dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 12° do 45°,
- e) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1500 m²,
- f) na działce budowlanej ustala się urządzenie miejsc do parkowania, sytuowanych na terenie lub w garażu, w liczbie co najmniej:
- dla usług biur i administracji – 15 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla usług handlu detalicznego – 30 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na sklep,
 - dla usług handlu hurtowego i ekspozycyjnego – 10 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla usług oświaty – 30 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,
 - dla restauracji i kawiarni – 25 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - dla obiektów sportowych i rekreacyjnych – 20 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie,
 - dla publicznych przychodni zdrowia – 10 miejsc do parkowania na 1000 m² pow. użytkowej,
 - dla hoteli, moteli – minimum 30 miejsc do parkowania na 100 łóżek,
 - dla pozostałych usług – 30 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy,
- 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;
- 7) **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,
- 8) **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, żółtego, brązowego oraz dachów spośród

- odcieni koloru grafitowego i zielonego; dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych kolorów i przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku nie przekraczających 10% powierzchni danej elewacji,
- b) ustala się zakaz stosowania pokryć dachowych wykonanych z metalu,
 - c) dopuszcza się dachy z pokryciem umożliwiającym naturalną wegetację roślin,
 - d) 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;
- 9) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- a) ustala się minimalną powierzchnię działki – 1500 m²,
 - b) ustala się minimalną szerokość frontu działki – 20 m,
 - c) ustala się kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
 - d) zasady ustalone w lit. a, b i c nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną,
 - e) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 10) **szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**
- a) w zakresie wysokości obiektów budowlanych obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa lotniczego,
 - b) ustala się zastosowanie minimalnej możliwej ilości użytych na dachach elementów metalowych,
 - c) ustala się całkowity zakaz montowania na dachach instalacji fotowoltaicznych oraz innych większych konstrukcji metalowych,
 - d) zakazuje się realizacji usług z zakresu gospodarowania odpadami, złomowisk, składów materiałów budowlanych i opału, magazynów i usług handlu hurtowego;
- 11) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną od dróg oznaczonych informacyjnie na rysunku planu symbolem:
- a) 24.KDD – ul. Okrężna – poza obszarem planu,
 - b) 31.KDD – droga projektowana bez nazwy – poza obszarem planu,
 - c) 28.KDD – ul. Kawki – poza obszarem planu;
- 12) **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 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 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,
- 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, z zastrzeżeniem zakazu ustalonego w pkt. 8 lit. c,
 - 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 połąć 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,
- f) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych źródeł, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
- 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;
- 13) **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;
- 14) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:**
określa się stawkę procentową w wysokości 30%.

Rozdział 4
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 8.

Z dniem wejścia w życie niniejszego planu, na obszarze planu tracą moc obowiązującą ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Rybie w Gminie Raszyn – obszar I przyjętego uchwałą Nr LIX/982/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 27 października 2005 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 6 grudnia 2005 r. Nr 266 poz. 8711.

§ 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.

Katarzyna Knapik-Cholewa
radca prawny
KL-R-382

KIEROWNIK
Referatu Urbanistyki
i Planowania Przestrzennego
inż. Monika Łachniak

WÓJT GMINY
Bogumiła Stepińska-Gnadek

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 Rybie w Gminie Raszyn – rejon ul. Okrężnej

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca, 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) 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 Rybie w Gminie Raszyn – rejon ul. Okrężnej.

§ 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 2024 r. poz. 1465 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 rozgraniczającychmi 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 postępem 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 2024 r. poz. 1222), 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 2024 r. poz. 266 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 2024 r. poz. 1530 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 2024 r. poz. 757) 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 2024 r. poz. 266 z późn. zm.).

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Rybie w Gminie Raszyn – rejon ul. Okrężnej sporządzony został na podstawie uchwały Nr LXXXIV/693/2023 Rady Gminy Raszyn z dnia 25 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Rybie w Gminie Raszyn – rejon ul. Okrężnej.

Obszar wskazany do sporządzenia wymienionego planu obejmuje niewielki fragment północnej części wsi Rybie położony w rejonie ulic Na Skraju, Okrężnej, Kawki i Drozda.

Celem sporządzonego planu jest zmiana liczby kondygnacji lub zrezygnowanie z ich określania przy zachowaniu dopuszczzonej planem wysokości zabudowy tj. 15 m.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) 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 usług komercyjnych (U2). Obszar objęty planem jest częściowo zabudowany i zagospodarowany.

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 2024 r. poz. 1130), 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 potrzeb zrównoważonego rozwoju – sporządzony plan miejscowy nie narusza zasad zrównoważonego rozwoju,
- 3) uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany,
- 4) wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska, do projektu planu nie jest konieczne uzyskanie zgód na przeznaczenie na cele nierolnicze,
- 5) wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze planu nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki oraz dobra kultury współczesnej,
- 6) wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzebami osób ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych,

- 7) z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni – sporządzany plan miejscowy nie wpływa negatywnie na finanse publiczne, nie powoduje również obniżenia wartości nieruchomości,
- 8) z uwzględnieniem prawa własności – w sporządzonym planie miejscowym uwzględniono własność nieruchomości objętych planem,
- 9) z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 10) z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego,
- 11) z uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej,
- 12) 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 zostanie poddany konsultacjom społecznym zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130).
- 13) 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 Rejestrze Urbanistycznym w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz stronie internetowej Gminy Raszyn,
- 14) 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,
- 15) z uwzględnieniem potrzeb zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – w planie zakazano lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
- 16) z uwzględnieniem potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – plan obejmuje swoim zakresem teren zurbanizowany, a zatem jego ustalenia w żaden sposób nie oddziałują negatywnie na rolniczą przestrzeń produkcyjną.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu jak i zmian w zakresie jego funkcjonowania, a także mając na względzie analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Przyjęcie projektu planu nie stwarza możliwości powstawania nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W ul. Na Skraju 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 zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Raszyn” sporządzonej 2024 r. oraz uchwałą Nr XCV/765/2024 Rady Gminy Raszyn z dnia 4 kwietnia 2024 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 powinno mieć korzystny wpływ 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.

Konsultacje społeczne zostały przeprowadzone w terminie od 26 września do 31 października 2024 r. Odbłyły się one w sposób zapewniający udział możliwie szerokiego grona interesariuszy w formach wskazanych w art. 8i ust. 1 pkt 2, 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) tj. w formie: zbierania uwag, dyżuru projektanta, spotkania otwartego.

Szczegółowy przebieg konsultacji społecznych opisany został w przedstawionym Radzie Gminy raporcie z konsultacji społecznych.

WÓJT GMINY

Bogumiła Stępińska-Gniadek

Raszyn, dnia 13 listopada 2024 r.

RAPORT

z konsultacji społecznych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Rybie w Gminie Raszyn – rejon ul. Okrężnej wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

Na podstawie art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) zwanej dalej „ustawą” Wójt Gminy Raszyn przeprowadził konsultacje społeczne dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Rybie w Gminie Raszyn – rejon ul. Okrężnej sporządzanego na podstawie uchwały Nr LXXXIV/693/2023 Rady Gminy Raszyn z dnia 25 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Rybie w Gminie Raszyn – rejon ul. Okrężnej.

W dniu 25 września 2024 r. Wójt Gminy Raszyn ogłosił w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy o rozpoczęciu konsultacji społecznych ww. projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

- 1) poprzez publikację w prasie – ogłoszenie w Przeglądzie Regionalnym z dnia 25 września 2024 r.,
- 2) poprzez wywieszenie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Raszyn od dnia 25 września 2024 r.,
- 3) poprzez udostępnienie informacji na stronie internetowej Gminy Raszyn oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Raszyn w formie ogłoszenia w dniu 25 września 2024 r.,
- 4) w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie tj. poprzez zawiadomienie Sołtysa wsi Rybie z dnia 25 września 2024 r.

Konsultacje społeczne zostały przeprowadzone w terminie od 26 września do 31 października 2024 r.

W wspomnianym powyżej ogłoszeniu Wójt Gminy Raszyn wskazał sposoby, miejsca i terminy prowadzenia konsultacji społecznych w sposób zapewniający udział możliwie szerokiego grona interesariuszy, w szczególności organizując konsultacje społeczne w formach, o których mowa w art. 8i ust. 1 pkt 2, 3 i 5 ustawy tj. w formie:

- 1) zbierania uwag w terminie od 26 września do 31 października 2024 r.
- 2) dyżuru projektanta który odbył się za pomocą środków porozumiewania na odległość w dniu 10 października 2024 r. w godz. 16:00 -17:00,
- 3) spotkania otwartego poprzedzonego prezentacją projektu planu miejscowego, które odbyło się za pomocą środków porozumiewania na odległość w dniu 10 października 2024 r. od godz. 17:00.

Czynności wymienione w pkt 2 i 3 przeprowadzono nie wcześniej niż po upływie 7 dni od dnia rozpoczęcia konsultacji społecznych, i nie później niż na 7 dni przed dniem ich zakończenia.

W terminie określonym w ogłoszeniu o rozpoczęciu konsultacji społecznych nie wpłynęła żadna uwaga, w związku z powyższym nie zachodziła konieczność ich rozpatrywania.

W dniu 10 października 2024 r. w godz. 16:00-17:00 odbył się dyżur projektanta za pomocą środków porozumiewania na odległość na platformie ZOOM pod adresem wskazanym w ogłoszeniu. W wyznaczonym z ogłoszeniu czasie dyżuru na platformie ZOOM nie dołączyła żadna zainteresowana osoba, w związku z czym dyżur zakończono.

W dniu 10 października 2024 r. od godz. 17:00 odbyło się spotkanie otwarte za pomocą środków porozumiewania na odległość na platformie ZOOM pod adresem wskazanym w ogłoszeniu. W ciągu 15 min od momentu jego rozpoczęcia na platformie ZOOM nie dołączyła żadna zainteresowana osoba, w związku z czym spotkanie otwarte zakończono.

Załączniki:

- 1) protokół ze zbierania uwag do projektu planu,
- 2) protokół z dyżuru projektanta,
- 3) protokół z dyskusji publicznej.

z up. Wójt Gminy Rąbno
Chłopie
Plantery
Amelia Włoch

Załącznik 1

PROTOKÓŁ

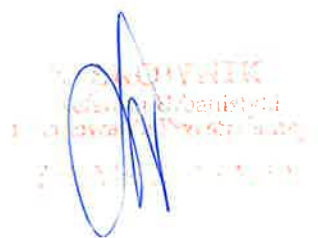
ze zbierania uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów
położonych we wsi Rybie w Gminie Raszyn – rejon ul. Okrężnej

Protokół sporządzony w dniu 13.11.2024 r. w Urzędzie Gminy Raszyn przez Monikę Łachniak –
Kierownika Referatu Urbanistyki i Planowania Przestrzennego

Na podstawie art. 8i ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w czasie trwania konsultacji społecznych t.j. w okresie od
26 września do 31 października 2024 r. zbierano uwagi do miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego części terenów położonych we wsi Rybie w Gminie Raszyn – rejon ul. Okrężnej.

W terminie określonym w ogłoszeniu o rozpoczęciu konsultacji społecznych nie wpłynęła żadna
uwaga, w związku z powyższym nie zachodzi konieczność ich rozpatrywania.

Raszyn, 11.10.2024 r.



Official stamp of the Gmina Raszyn Office, Department of Urbanism and Spatial Planning, with a handwritten signature in blue ink.

Załącznik 3

PROTOKÓŁ

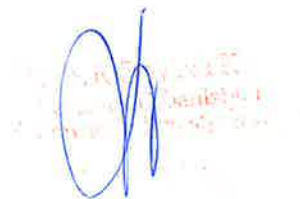
ze spotkania otwartego w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Rybie w Gminie Raszyn – rejon ul. Okrężnej

Protokół sporządzony w dniu 11.10.2024 r. w Urzędzie Gminy Raszyn przez Monikę Łachniak – Kierownika Referatu Urbanistyki i Planowania Przestrzennego

Na podstawie art. 8i ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w dniu 10.10.2024 r. przeprowadzono spotkanie otwarte w przedmiocie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Rybie w Gminie Raszyn – rejon ul. Okrężnej.

Spotkanie rozpoczęło się o godz. 17:00 odbyło i było prowadzone za pomocą środków porozumiewania na odległość na platformie ZOOM pod linkiem wskazanym w ogłoszeniu. W ciągu 15 min od momentu jego rozpoczęcia na platformie ZOOM nie dołączyła żadna zainteresowana osoba, w związku z czym spotkanie otwarte zakończono.

Raszyn, 11.10.2024 r.



Załącznik 2

PROTOKÓŁ

z dyżuru projektanta w przedmiocie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Rybie w Gminie Raszyn – rejon ul. Okrężnej

Protokół sporządzony w dniu 11.10.2024 r. w Urzędzie Gminy Raszyn przez Monikę Łachniak – Kierownika Referatu Urbanistyki i Planowania Przestrzennego

Na podstawie art. 8i ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w dniu 10.10.2024 r. przeprowadzono dyżur projektanta w przedmiocie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Rybie w Gminie Raszyn – rejon ul. Okrężnej.

Dyżur ten odbył się w godz. 16:00 -17:00 za pomocą środków porozumiewania na odległość na platformie ZOOM pod linkiem wskazanym w ogłoszeniu. W wyznaczonym z ogłoszeniu czasie dyżuru na platformie ZOOM nie dołączyła żadna zainteresowana osoba, w związku z czym dyżur zakończono.

Raszyn, 11.10.2024 r.



