

Uchwała Nr
Rady Gminy Raszyn
z dnia

RADA GMINY RASZYN
W PŁYŃEŁO
2025-04-08
Ilość:
poz. 130 podpis

projekt

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych
we wsiach Falenty Nowe, Dawidy Bankowe, Łady i Falenty**

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 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XCVI/771/2024 Rady Gminy Raszyn z dnia 25 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsiach Falenty Nowe, Dawidy Bankowe, Łady i Falenty, stwierdzając brak naruszenia 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:

§1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsiach Falenty Nowe, Dawidy Bankowe, Łady i Falenty przyjętego uchwałą Nr LVII/905/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 22 września 2005 r., zmienionego uchwałą Nr XII/175/07 Rady Gminy Raszyn z dnia 20 września 2007 r. oraz uchwałą Nr XLI/452/13 Rady Gminy Raszyn z dnia 26 września 2013 r.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
 - 2) dane przestrzenne zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisane w formie elektronicznej – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§2.

W uchwale Nr LVII/905/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 22 września 2005 r. wprowadza się następującą zmianę: § 14 ust. 6 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) zachowanie bez zabudowy terenów rolnych 1R, 2R, 3R i 4R;”

§3.

Pozostałe ustalenia uchwały Nr LVII/905/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 22 września 2005 r. pozostają bez zmian.

§4.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

§5.

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

PROJEKT REFERATU
anowania i zagospodarowania przestrzennego
Monika Łachniak

Zaakceptowano pod względem
formalnoprawnym
Katarzyna Karpeta-Grońkowska
radca prawny

WÓJT GMINY
Ewa Miła Strupiańska-Gniadek

**Załącznik Nr 1
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 zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsiach Falenty Nowe, Dawidy Bankowe, Łady i Falenty

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), Rada Gminy Raszyn, stwierdza co następuje:

W przedmiotowej zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsiach Falenty Nowe, Dawidy Bankowe, Łady i Falenty, nie wprowadza się żadnych nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy (nie przewiduje realizacji nowych dróg gminnych ani nowej infrastruktury technicznej). W związku z powyższym nie ma potrzeby ustalania pochodzenia środków finansowych na te cele oraz zasad ich finansowania.

UZASADNIENIE

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsiach Falenty Nowe, Dawidy Bankowe, Łady i Falenty sporządzony została na podstawie uchwały Nr XCVI/771/2024 Rady Gminy Raszyn z dnia 25 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsiach Falenty Nowe, Dawidy Bankowe, Łady i Falenty.

Obszar wskazany do sporządzenia wymienionej zmiany planu obejmuje teren położony we wschodniej części gminy Raszyn, w obrębach Falenty Nowe, Dawidy Bankowe, Łady i Falenty, w rejonie Drogi Hrabskiej, Raszynki i ul. Grudzi. Obejmuje on obszar o łącznej powierzchni ok. 165 ha.

Celem sporządzonej zmiany planu jest likwidacja wewnętrznej sprzeczności planu, który w jednym miejscu dopuszczał (ustalenia szczegółowe), a w innym zakazywał (ustalenia ogólne) realizacji zabudowy mieszkaniowej na terenie między rzeką Raszynką a granicą tarasu rzeki. Z ustaleń szczegółowych oraz ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów zmienianego planu wynika, że generalnym zamierzeniem sporządzającego plan było zachowanie ciągłości ponadlokalnego korytarza ekologicznego poprzez zastosowanie w ustaleniach szczegółowych oraz na rysunku planu wyraźnego rozgraniczenia funkcjonalnego terenów rolnych bez prawa zabudowy (1R, 2R, 3R, 4R) zlokalizowanych wzdłuż koryta Raszynki oraz terenów mieszkaniowych. Ustalenia ogólne natomiast odwołują się w sposób ogólny do terenu pomiędzy Raszynką a granicą tarasu rzeki, generując tym samym niespójność. Jednak zwrócić uwagę należy, że to ustalenia planu w postaci linii rozgraniczających, przeznaczenia terenu, linii zabudowy czy też parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu determinują realizację zabudowy, a nie odwoływanie się do elementu informacyjnego rysunku planu jakim jest granica tarasu rzeki.

Projekt zmiany planu prostuje powyższą niespójność zgodnie z pierwotnym zamierzeniem sporządzającego plan, przy poszanowaniu i pełnym uwzględnieniu ciągłości korytarza ekologicznego i ciągu przyrodniczego, zapewniającego możliwość przemieszczania się drobnych zwierząt pomiędzy terenami otwartymi gminy Raszyn i gmin sąsiadujących.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że przewidywane rozwiązania 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.

Zmiana planu została sporządzona z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym:

- 1) wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzona zmiana planu miejscowego nie zaburza ładu przestrzennego, a także jest zgodna z zasadami urbanistyki i architektury,
- 2) uwzględnieniem potrzeb zrównoważonego rozwoju – sporządzona zmiana planu miejscowego nie narusza zasad zrównoważonego rozwoju,
- 3) uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzona zmiana planu miejscowego nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzana,

- 4) wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzona zmiana planu miejscowego uwzględnia wymogi ochrony środowiska, do projektu zmiany planu nie jest konieczne uzyskanie zgód na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne,
- 5) wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzona zmiana planu miejscowego nie odnosi się do zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 6) wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzebami osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – sporządzona zmiana planu miejscowego nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,
- 7) z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni – sporządzona zmiana planu miejscowego nie wpływa negatywnie na finanse publiczne, nie powoduje również obniżenia wartości nieruchomości,
- 8) z uwzględnieniem prawa własności – w sporządzonej zmianie planu miejscowego uwzględniono wnioski właścicieli gruntów,
- 9) z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzona zmiana planu miejscowego nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 10) z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzona zmiana planu miejscowego nie narusza potrzeb interesu publicznego,
- 11) z uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzona zmiana planu miejscowego nie odnosi się do zasad 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 sporządzenia zmiany planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu, a także o możliwości składania wniosków, projekt zmiany planu został poddany konsultacjom społecznym zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 13) zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania zmiany 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 – sporządzona zmiana planu miejscowego 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 – sporządzona zmiana planu miejscowego nie odnosi się do potrzeb zapobiegania poważnym awariom i ograniczeń ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

- 16) z uwzględnieniem potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – sporządzona zmiana planu miejscowego nie odnosi się do potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Przy sporządzaniu zmiany planu 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.

W zmienianym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przewidziana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, która znajduje się w zasięgu komunikacji publicznej, w tym komunikacji strefowej Zarządu Transportu Miejskiego m.st. Warszawy. Teren objęty zmianą planu zlokalizowany jest częściowo na obszarze o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Obszar zmiany planu znajduje się w zasięgu infrastruktury technicznej.

Sporządzenie zmiany 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.

Przyjęcie projektu zmiany planu miejscowego nie będzie miało wpływu na budżet gminy.

Procedura zmiany 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 6 lutego do 7 marca 2025 r. O odbyły 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, 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
mgr inż. Jolanta Gajda
[Podpis]

RAPORT
z konsultacji społecznych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego części terenów położonych we wsiach Falenty Nowe, Dawidy Bankowe, Łady
i Falenty 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 z późn. zm.) zwanej dalej „ustawą” Wójt Gminy Raszyn przeprowadził konsultacje społeczne dotyczące zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsiach Falenty Nowe, Dawidy Bankowe, Łady i Falenty sporządzanej na podstawie uchwały Nr XCVI/771/2024 Rady Gminy Raszyn z dnia 25 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsiach Falenty Nowe, Dawidy Bankowe, Łady i Falenty.

W dniu 5 lutego 2025 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 5 lutego 2025 r.,
- 2) poprzez wywieszenie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Raszyn od dnia 5 lutego 2025 r.,
- 3) poprzez udostępnienie informacji na stronie internetowej Gminy Raszyn oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Raszyn w formie ogłoszenia w dniu 5 lutego 2025 r.,
- 4) w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie tj. poprzez zawiadomienie sołtysa wsi Falenty Nowe z dnia 5 lutego 2025 r.

Konsultacje społeczne zostały przeprowadzone w terminie od 6 lutego do 7 marca 2025 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 6 lutego do 7 marca 2025 r.
- 2) dyżuru projektanta który odbył się za pomocą środków porozumiewania na odległość w dniu 25 lutego 2025 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 25 lutego 2025 r. od godz. 17:00.

Czynności wymieniowe 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 wpłynęły 4 uwagi (w tym 1 częściowo do prognozy oddziaływania na środowisko) oraz 1 odrębna uwaga do prognozy oddziaływania na środowisko. Wójt Gminy Raszyn nie uwzględnił wszystkich złożonych uwag. Poniżej zamieszczono

w przypadku zabudowy bliźniaczej 1500 m²; 6. Funkcja usługowa jako funkcja towarzysząca z ograniczeniem w zakresie usług o charakterze uciążliwym; 7. w przypadku wyznaczania dróg wewnętrznych określenie ich minimalnej szerokości w parametrach pozwalających na mijanie się samochodów. Uzasadnienie Wójta: Niniejsza zmiana planu zgodnie z uchwałą o przystąpieniu dotyczy tylko i wyłącznie zmiany ustaleń §14 ust. 6 pkt 2, dlatego też w ramach procedowanej zmiany planu nie ma możliwości uwzględnienia sformułowanych w uwadze postulatów.					
4.	05.03.2025 (wptyw 08.03.2025)	osoby fizyczne	cały obszar zmiany planu	1. X 2. X	j.n.
Treść uwagi: - Sprzeciw wobec zmiany planu umożliwiającej dopuszczenie zabudowy w dolinie rzeki Raszynki w obrębie tzw. „tarasu zalewowego”. - Uwzględnienie w procedowanej zmianie planu następujących postulatów: - usunięcie zapisów dopuszczających możliwość zabudowy szeregowej, przy zostawieniu zabudowy jednorodzinnej na działce min. 1000 m², zabudowy bliźniaczej na działce min. 1500 m²; - obowiązku lokowania tylko jednego budynku mieszkalnego na jednej działce; - uspójnienie zapisów dotyczących powierzchni biologicznie czynnej – min. 60% na terenach mieszkaniowych, min. 30% na terenach usługowych; - w przypadku budowy osiedli zamkniętych (rozumianych jako zespół budynków o min. 4 lokalach) – obowiązek po stronie inwestora lokowania terenu rekreacyjnego i placu zabaw na terenie osiedla; - obowiązek lokowania placu rekreacyjnego ogólnodostępnego na terenach o funkcji mieszkaniowej (plac zabaw, siłownia etc.) o powierzchni min. 500 m² na obszar 1,5 km²; - w przypadku terenów MN/U – funkcja usługowa powinna być funkcją jedynie towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej a nie funkcją podstawową terenu, z założeniem, że funkcja usługowa nie może przekraczać 40% powierzchni budynku przeznaczonego pod mieszkaniówkę (dla terenów MN/U i U/MN wyłączenie możliwości lokowania warsztatów samochodowych, lakierni, blacharni i innych uciążliwych usług); - wykluczenie możliwości budowy budynku mieszkalnego w granicy działki; - w przypadku zabudowy bliźniaczej, dwulokalowej – obowiązek wyznaczenia min. 2,5 miejsca postojowego na lokal, w przypadku domu jednorodzinnego i bliźniaka jednolokalowego, min 2 miejsce na lokal; - wyznaczanie dróg lokalnych dojazdowych do posesji – min 8 m szerokości dla drogi o długości do 250m, w przypadku dróg powyżej 250m – minimalna szerokość drogi 10m; - obowiązek stosowania wysokich nasadzeń izolacyjnych na terenach usługowych sąsiadujących terenami o funkcji mieszkaniowej – tj. poprzez zastosowanie na terenie usługowym pasa izolacyjnego o szerokości min 20 m od granicy działki mieszkaniowej, z obowiązkiem wykonania nasadzeń po stronie inwestycji usługowej; - w przypadku terenów mieszkaniowych czy usługowych sąsiadujących z terenami zielonymi czy cennymi przyrodniczo, obowiązek wyznaczania korytarzy ekologicznych pozwalających na swobodny przejście zwierzyny dzikiej. Uzasadnienie Wójta: - Uwaga została odrzucona. W ocenie sporządzającego zmianę planu likwiduje wewnętrzną sprzeczność planu, który w jednym miejscu dopuszczał (ustalenia szczegółowe), a w innym zakazywał (ustalenia ogólne) realizacji zabudowy mieszkaniowej na terenie między rzeką Raszynką a granicą nota bene „tarasu rzeki”, a nie „tarasu zalewowego”. Co więcej z analizy zdjęć satelitarnych oraz numerycznego modelu terenu wynika, że taras ten w zasięgu określonym w obowiązującym planie miejscowym nie znajduje odzwierciedlenia w terenie. Możliwość lokalizacji zabudowy na terenach wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym znajduje również potwierdzenie w ustaleniach obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy					

	Raszyn. Zmiana planu nie wpłynie niekorzystnie na błękitno-zieloną infrastrukturę gminy Raszyn z uwagi na fakt iż Rzeką Raszynka wciąż posiada znaczną obudowę zieleni naturalnej, która na obszarze zmienianego planu posiada szerokość od ok. 50 do ponad 200 m od rzeki. 2. Niniejsza zmiana planu zgodnie z uchwałą o przystąpieniu dotyczy tylko i wyłącznie zmiany ustaleń §14 ust. 6 pkt 2, dlatego też w ramach procedowanej zmiany planu nie ma możliwości uwzględnienia sformułowanych w uwadze postulatów.
--	---

W dniu 25 lutego 2025 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 dołączyły 3 osoby. Zagadnienia poruszone w trakcie dyżuru projektanta dotyczyły wyjaśnień odnośnie działek powstałych z działki nr ew. 8 we wsi Falenty Nowe oraz działki położonej we wsi Łady. W związku z upłynięciem wyznaczonego czasu dyżur zakończono.

W dniu 25 lutego 2025 r. od godz. 17:00 odbyło się spotkanie otwarte za pomocą środków porozumiewania na odległość na platformie ZOOM pod adresem wskazanym w ogłoszeniu. W trakcie jego trwania do spotkania dołączyły łącznie 4 osoby.

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

- przyczyny zmiany przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie likwidacji tarasu od rzeki Raszynki
- zawieszania postępowań w sprawie ustalania warunków zabudowy na działkach położonych we wsi Falenty Duże i Falenty Nowe, na których procedowane jest sporządzanie planów miejscowych.

W związku z wyczerpaniem tematów do dyskusji spotkanie otwarte zakończono.


 WÓJT GMINY
 Podpis Wójta
 Bogumiła Słomka-Gańbórek

Załączniki:

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


 KIEROWNIK REFERATU
 Planowania Przestrzennego
 Monika Łachniak

Załącznik 1

PROTOKÓŁ

ze zbierania uwag do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsiach Falenty Nowe, Dawidy Bankowe, Łądy i Falenty

Protokół sporządzony w dniu 28.03.2025 r. w Urzędzie Gminy Raszyn przez Monikę Łachniak – Kierownika Referatu 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 z późn. zm.) w czasie trwania konsultacji społecznych tj. w okresie od 6 lutego do 7 marca 2025 r. zbierano uwagi do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsiach Falenty Nowe, Dawidy Bankowe, Łądy i Falenty.

W terminie określonym w ogłoszeniu o rozpoczęciu konsultacji społecznych wpłynęły 4 uwagi (w tym 1 częściowo do prognozy oddziaływania na środowisko) oraz 1 odrębna uwaga do prognozy oddziaływania na środowisko. Wójt Gminy Raszyn nie uwzględnił wszystkich złożonych uwag. Poniżej zamieszczono szczegółowy wykaz uwag złożonych do projektu zmiany planu wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójt Gminy Raszyn		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
1	11.02.2025	Hrabska Development Sp. z o. o.	działka nr ew. 28/67		X	j.n.
	1. Wniosek o zmianę przeznaczenia działki nr ew. 28/67 na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN do granicy Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. 2. Wniosek o wyznaczenie nw. parametrów zabudowy dla ww. działki tj.: - minimalna powierzchnia dla nowo wydzielanych działek z dopuszczalnym obniżeniem tej powierzchni o 5%; - 1000 m2 na jeden budynek wolnostojący, 750m2 na jeden segment bliźniak. Uzasadnienie Wójta: Niniejsza zmiana planu zgodnie z uchwałą o przystąpieniu dotyczy tylko i wyłącznie zmiany ustaleń §14 ust. 6 pkt 2, dlatego też w ramach procedowanej zmiany planu nie ma możliwości uwzględnienia sformułowanych w uwadze postulatów					
2.	05.03.2025	Osoba fizyczna	cały obszar zmiany planu		X	j.n.
	Treść uwagi: Sprzeciw dot. zmiany mpzp w zakresie zmiany ustaleń 14 ust. 6 pkt 2, która oznacza „dopuszczenie zabudowy w dolinie rzeki i likwidację tzw. tarasu zalewowego na części terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Falenty Nowe”. Wniosek o zlecenie ekspertyzy, która wykaże „jak zmiana wpłynie na wszystkie tereny zurbanizowane”.					

	Uzasadnienie Wójta: Uwaga została odrzucona. W ocenie sporządzającego zmiana planu likwiduje wewnętrzną sprzeczność planu, który w jednym miejscu dopuszczał (ustalenia szczegółowe), a w innym zakazywał (ustalenia ogólne) realizacji zabudowy mieszkaniowej na terenie między rzeką Raszynką a granicą nota bene „tarasu rzeki”, a nie „tarasu zalewowego”. Co więcej z analizy zdjęć satelitarnych oraz numerycznego modelu terenu wynika, że taras ten w zasięgu określonym w obowiązującym planie miejscowym nie znajduje odzwierciedlenia w terenie. Tereny, których dotyczy zmiana de facto posiadają przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, co potwierdzają również ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn.					
3.	07.03.2025	osoba fizyczna	cały obszar zmiany planu		1.-7. X	j.n.
	Wniosek o: - Usunięcie z projektu zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego we wsiach Falenty Nowe, Dawidy Bankowe, Łady i Falenty możliwości dokonania intensywnej zabudowy tych terenów w postaci tzw. „szeregówek”; - Wprowadzenie zakazu budowania więcej niż jednego budynku mieszkalnego na jednej działce; - Zwiększenie stosunku powierzchni czynnej biologicznie do powierzchni zabudowanej w stosunku 70% powierzchnia czynna biologicznie do 30% powierzchnia zabudowana; - Wprowadzenie ograniczeń w zakresie zagospodarowania działek w sposób wyłącznie pozornie utrzymujący stosunek powierzchni czynnej biologicznie do powierzchni zabudowanej np. poprzez utwardzenie podjazdów i z wierzchu zasypywanie kamyczkami, bowiem taki obszar nie odbierze wody podczas pory deszczowej czy w przypadku deszczy ulewnych; - ustanowienie minimalnego obszaru działki budowlanej pod budynek jednorodzinny 1000 m² a w przypadku zabudowy bliźniaczej 1500 m²; - Funkcja usługowa jako funkcja towarzysząca z ograniczeniem w zakresie usług o charakterze uciążliwym; - w przypadku wyznaczania dróg wewnętrznych określenie ich minimalnej szerokości w parametrach pozwalających na mijanie się samochodów. Uzasadnienie Wójta: - Niniejsza zmiana planu zgodnie z uchwałą o przystąpieniu dotyczy tylko i wyłącznie zmiany ustaleń §14 ust. 6 pkt 2, dlatego też w ramach procedowanej zmiany planu nie ma możliwości uwzględnienia sformułowanych w uwadze postulatów.					
4.	05.03.2025 (wpływ 08.03.2025)	osoby fizyczne	cały obszar zmiany planu		3. X 4. X	j.n.

Treść uwagi:

1. Sprzeciw wobec zmiany planu umożliwiającej dopuszczenie zabudowy w dolinie rzeki Raszynki w obrębie tzw. „tarasu zalewowego”.
2. Uwzględnienie w procedowanej zmianie planu następujących postulatów:
 - 1) usunięcie zapisów dopuszczających możliwość zabudowy szeregowej, przy zostawieniu zabudowy jednorodzinnej na działce min. 1000 m², zabudowy bliźniaczej na działce min. 1500 m²;
 - 2) obowiązku lokowania tylko jednego budynku mieszkalnego na jednej działce;
 - 3) uspoźnienie zapisów dotyczących powierzchni biologicznie czynnej – min. 60% na terenach mieszkaniowych, min. 30% na terenach usługowych;
 - 4) w przypadku budowy osiedli zamkniętych (rozumianych jako zespół budynków o min. 4 lokalach) – obowiązek po stronie inwestora lokowania terenu rekreacyjnego i placu zabaw na terenie osiedla;
 - 5) obowiązek lokowania placu rekreacyjnego ogólnodostępnego na terenach o funkcji mieszkaniowej (plac zabaw, siłownia etc.) o powierzchni min. 500 m² na obszar 1,5 km²;
 - 6) w przypadku terenów MN/U – funkcja usługowa powinna być funkcją jedynie towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej a nie funkcją podstawową terenu, z założeniem, że funkcja usługowa nie może przekraczać 40% powierzchni budynku przeznaczonego pod mieszkaniówkę (dla terenów MN/U i U/MN wyłączenie możliwości lokowania warsztatów samochodowych, lakierni, blacharni i innych uciążliwych usług);
 - 7) wykluczenie możliwości budowy budynku mieszkalnego w granicy działki;
 - 8) w przypadku zabudowy bliźniaczej, dwulokalowej – obowiązek wyznaczenia min. 2,5 miejsca postojowego na lokal, w przypadku domu jednorodzinnego i bliźniaka jednolokalowego, min 2 miejsce na lokal;
 - 9) wyznaczanie dróg lokalnych dojazdowych do posesji – min 8 m szerokości dla drogi o długości do 250m, w przypadku dróg powyżej 250m – minimalna szerokość drogi 10m;
 - 10) obowiązek stosowania wysokich nasadzeń izolacyjnych na terenach usługowych sąsiadujących terenami o funkcji mieszkaniowej – tj. poprzez zastosowanie na terenie usługowym pasa izolacyjnego o szerokości min 20 m od granicy działki mieszkaniowej, z obowiązkiem wykonania nasadzeń po stronie inwestycji usługowej;
 - 11) w przypadku terenów mieszkaniowych czy usługowych sąsiadujących z terenami zielonymi czy cennymi przyrodniczo, obowiązek wyznaczania korytarzy ekologicznych pozwalających na swobodny przejście zwierzyny dzikiej.

Uzasadnienie Wójta:

1. Uwaga została odrzucona. W ocenie sporządzającego zmiana planu likwiduje wewnętrzną sprzeczność planu, który w jednym miejscu dopuszczał (ustalenia szczegółowe), a w innym zakazywał (ustalenia ogólne) realizacji zabudowy mieszkaniowej na terenie między rzeką Raszynką a granicą nota bene „tarasu rzeki”, a nie „tarasu zalewowego”. Co więcej z analizy zdjęć satelitarnych oraz numerycznego modelu terenu wynika, że taras ten w zasięgu określonym w obowiązującym planie miejscowym nie znajduje odzwierciedlenia w terenie. Możliwość lokalizacji zabudowy na terenach wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym znajduje również potwierdzenie w ustaleniach obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn. Zmiana planu nie wpłynie niekorzystnie na błękitno-zieloną infrastrukturę gminy Raszyn z uwagi na fakt iż Rzeką Raszynką wciąż posiada znaczną obudowę zieleni naturalnej, która na obszarze zmienianego planu posiada szerokość od ok. 50 do ponad 200 m od rzeki.
2. Niniejsza zmiana planu zgodnie z uchwałą o przystąpieniu dotyczy tylko i wyłącznie zmiany ustaleń §14 ust. 6 pkt 2, dlatego też w ramach procedowanej zmiany planu nie ma możliwości uwzględnienia sformułowanych w uwadze postulatów.

KIEROWNICZKA REFERATU
Planowania Przestrzennego

Monika Łachniak
Raszyn, 28.03.2025 r.

WOJTA GMINY
Podpis Wójta

Załącznik 2

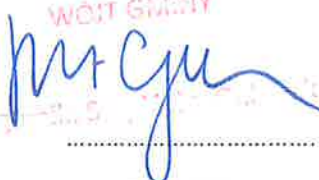
PROTOKÓŁ

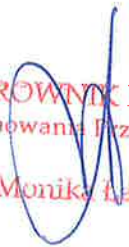
z dyżuru projektanta w przedmiocie projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsiach Falenty Nowe, Dawidy Bankowe, Łady i Falenty

Protokół sporządzony w dniu 28.02.2025 r. w Urzędzie Gminy Raszyn przez Monikę Łachniak – Kierownika Referatu Planowania Przestrzennego

Na podstawie art. 8i ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w dniu 25.02.2025 r. przeprowadzono dyżur projektanta w przedmiocie projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsiach Falenty Nowe, Dawidy Bankowe, Łady i Falenty.

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 ogłoszenia czasie dyżuru na platformie ZOOM dołączyły 3 osoby. Zagadnienia poruszone w trakcie dyżuru projektanta dotyczyły wyjaśnień odnośnie działek powstałych z działki nr ew. 8 we wsi Falenty Nowe oraz działki położonej we wsi Łady. W związku z upłynięciem wyznaczonego czasu dyżur zakończono.

WÓJT GMINY

Podpis Wójta

KIEROWNIK REFERATU
Planowania Przestrzennego

Monika Łachniak

Raszyn, 28.02.2025 r.

PROTOKÓŁ

ze spotkania otwartego w przedmiocie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsiach Falenty Nowe, Dawidy Bankowe, Łady i Falenty

Protokół sporządzono w dniu 28 lutego 2025 r. w Urzędzie Gminy Raszyn, ul. Szkolna 2A przez Monikę Łachniak – kierownika Referatu Planowania Przestrzennego.

Na podstawie art. 8i ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w dniu 25 lutego 2025 r. o godz. 17.00 z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość (link do pobrania dostępny był w dniu spotkania: <https://pobierz.raszyn.pl/zmianampzp-falentynowe.html>) przeprowadzono konsultacje społeczne w formie spotkania otwartego nad przyjętymi w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsiach Falenty Nowe, Dawidy Bankowe, Łady i Falenty rozwiązaniami.

W dniu 25 lutego 2025 r. w godzinach 16.00-17.00 z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość (link do pobrania dostępny był w dniu dyżuru: <https://pobierz.raszyn.pl/zmianampzp-falentynowe.html>) w ramach konsultacji społecznych odbył się również dyżur projektanta.

O terminie spotkania otwartego i dyżuru projektanta powiadomiono poprzez obwieszczenie zamieszczone na stronie internetowej, ogłoszenie w prasie „Przegląd Regionalny” oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Raszyn.

I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

W zorganizowanym przez Wójta Gminy Raszyn spotkaniu otwartym oraz dyżurze projektanta poza przedstawicielem organizatora dyskusji i projektantem zmiany planu udział wzięły 4 zainteresowane osoby.

II. Głos w dyskusji zabrali:

Pani Monika Łachniak - kierownik Referatu Urbanistyki i Planowania Przestrzennego - otworzyła spotkanie, przedstawiła ogólne założenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsiach Falenty Nowe, Dawidy Bankowe, Łady i Falenty. Wyjaśniła, że § 14 ust. 6 pkt 2 ww. planu, który brzmi „W celu utrzymania ciągłości korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadlokalnym ustala się: zachowanie bez zabudowy terenu pomiędzy Raszynką, a wskazaną na rysunku planu "granicą tarasu rzeki" otrzymuje nowe brzmienie „zachowanie bez zabudowy terenów rolnych 1R, 2R, 3R i 4R”.

Pan ██████████ zadał pytanie nt. przyczyn zmiany przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie likwidacji tarasu od rzeki Raszynki oraz ewentualnej zamiany stanowiska w stosunku do ochrony terenów wzdłuż rzeki.

Pani Monika Łachniak wyjaśniła, że Komisja Planowania Przestrzennego i Inwentaryzacji uwzględniła wnioski właścicieli działek o zmianę ww. planu w zakresie likwidacji zakazu realizacji zabudowy w

granicach tarasu rzeki Raszynki i podjęła decyzję w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu miejscowego w tym zakresie.

Pan Krzysztof Zgierski – projektant planu dodał, że zachodzi wewnętrzna sprzeczność pomiędzy przeznaczeniem w planie terenów jako terenów zabudowy mieszkaniowej, a zaprojektowanym na tych terenach tarasem wzdłuż rzeki, który w niektórych miejscach istotnie ogranicza możliwość ich zabudowy. Takie ograniczenie pozostawia de facto te tereny jako rolne.

Pani [REDACTED] zadała pytanie nt. zawieszania postępowań w sprawie ustalania warunków zabudowy na działkach położonych we wsi Falenty Duże i Falenty Nowe, na których procedowane jest sporządzanie planów miejscowych.

Pani Monika Łachniak wyjaśniła, że zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy można zawiesić dla terenów dla których opracowywany jest plan miejscowy. Za względu na fakt, że ustalenie warunków zabudowy jest indywidualnym postępowaniem administracyjnym zaproponowała bezpośredni kontakt z Referatem Planowania Przestrzennego w celu szczegółowego wyjaśnienia sprawy i przyczyn zawieszenia postępowania.

Ze względu na brak innych pytań i uwag na tym dyskusję zakończono

III. uwagi zgłoszone w trakcie dyskusji.

W trakcie dyskusji nie podjęto żadnych ustaleń dot. rozwiązań nad przyjętymi w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsiach Falenty Nowe, Dawidy Bankowe, Łady i Falenty.

Poinformowano jedynie zainteresowanych o możliwości wnoszenia uwag w nieprzekraczalnym terminie tj. do dnia 7 marca 2025 r.

Protokół zawiera 2 strony.



Podpis Wójta



KIEROWNIK REFERATU
Planowania Przestrzennego
Monika Łachniak

Raszyn, 28.02.2025 r.