Raszyn, dnia 6 sierpnia 2025 r.

**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 trenów 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 w dniu 5 lutego 2025 r.

Konsultacje społeczne zostały przeprowadzone w terminie od 6 lutego do 7 marca 2025 r.

We 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 odziaływania na środowisko) oraz 1 odrębna uwaga do prognozy odziaływania 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 uwzględnio-na | Uwaga  nieuwzględ-niona |
| 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 powierzchni dla nowo wydzielanych działek z dopuszczalnym obniżeniem tej powierzchni o 5%;  - 1000 m2 na jedne 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:   1. 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”; 2. Wprowadzenie zakazu budowania więcej niż jednego budynku mieszkalnego na jednej działce; 3. Zwiększenie stosunku powierzchni czynnej biologicznie do powierzchni zabudowanej w stosunku 70% powierzchnia czynna biologicznie do 30% powierzchnia zabudowana; 4. 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; 5. ustanowienie minimalnego obszaru działki budowlanej pod budynek jednorodzinny 1000 m2 a 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  (wpływ 08.03.2025) | osoby fizyczne | cały obszar zmiany planu |  | 1. X 2. 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: 3. usunięcie zapisów dopuszczających możliwość zabudowy szeregowej, przy zostawieniu zabudowy jednorodzinnej na działce min. 1000 m2, zabudowy bliźniaczej na działce min. 1500 m2; 4. obowiązku lokowania tylko jednego budynku mieszkalnego na jednej działce; 5. uspójnienie zapisów dotyczących powierzchni biologicznie czynnej – min. 60% na terenach mieszkaniowych, min. 30% na terenach usługowych; 6. 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; 7. obowiązek lokowania placu rekreacyjnego ogólnodostępnego na terenach o funkcji mieszkaniowej (plac zabaw, siłownia etc.) o powierzchni min. 500 m2 na obszar 1,5 km2; 8. 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); 9. wykluczenie możliwości budowy budynku mieszkalnego w granicy działki; 10. 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; 11. 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; 12. 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; 13. 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 Rzeka 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.

--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

W wyniku rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Mazowieckiego znak WP-I.4131.90.2025 z dnia 19.05.2025 r., które stwierdzało nieważność uchwały Nr XX/158/2025 Rady Gminy Raszyn z dnia 15 kwietnia 2025 r. wsprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsiach Falenty Nowe, Dawidy Bankowe, Łady i Falenty ponowiono procedurę w niezbędnym zakresie i ponownie przeprowadzono konsultacje społeczne.

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

Konsultacje społeczne zostały przeprowadzone w terminie od 5 czerwca do 4 lipca 2025 r.

We 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 5 czerwca do 4 lipca 2025 r.
2. dyżuru projektanta, który odbył się 17 czerwca 2025 r. w godz. 16:00 -17:00 w budynku Austerii – Centrum Integracji Społeczno-Kulturalnej przy Al. Krakowskiej 1 w Raszynie,
3. spotkania otwartego poprzedzonego prezentacją projektu planu miejscowego, które odbyło się 17 czerwca 2025 r. o godz. 17:00 w budynku Austerii – Centrum Integracji Społeczno-Kulturalnej przy Al. Krakowskiej 1 w Raszynie.

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 nie wpłynęły uwagi

**Z up. Wójta Gminy Raszyn**

**Pierwszy Zastępca Wójta Gminy Raszyn**

**Aneta Wrotna**

Załączniki:

1. protokół ze zbierania uwag do projektu planu,
2. protokół z dnia 28.02.2025 r. z dyżuru projektanta,
3. protokół z dnia 23.06.2025 r. z dyżuru projektanta,
4. protokół z dnia 28.02.2025 r. z ze spotkania otwartego
5. protokół z dnia 23.06.2025 r. z ze spotkania otwartego.

**Załącznik 1**

**PROTOKÓŁ**

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

Protokół sporządzony w dniu 06.08.2025 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, Łady i Falenty.

W terminie określonym w ogłoszeniu o rozpoczęciu konsultacji społecznych wpłynęły 4 uwagi (w tym 1 częściowo do prognozy odziaływania na środowisko) oraz 1 odrębna uwaga do prognozy odziaływania 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 uwzględnio-na | Uwaga  nieuwzględ-niona |
| 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 powierzchni dla nowo wydzielanych działek z dopuszczalnym obniżeniem tej powierzchni o 5%;  - 1000 m2 na jedne 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:   1. 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”; 2. Wprowadzenie zakazu budowania więcej niż jednego budynku mieszkalnego na jednej działce; 3. Zwiększenie stosunku powierzchni czynnej biologicznie do powierzchni zabudowanej w stosunku 70% powierzchnia czynna biologicznie do 30% powierzchnia zabudowana; 4. 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; 5. ustanowienie minimalnego obszaru działki budowlanej pod budynek jednorodzinny 1000 m2 a 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:   * 1. 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 |  | 1. X 2. 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. uspójnienie 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 Rzeka 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 wyniku rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Mazowieckiego znak WP-I.4131.90.2025 z dnia 19.05.2025 r., które stwierdzało nieważność uchwały Nr XX/158/2025 Rady Gminy Raszyn z dnia 15 kwietnia 2025 r. wsprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsiach Falenty Nowe, Dawidy Bankowe, Łady i Falenty ponowiono procedurę w niezbędnym zakresie i ponownie przeprowadzono konsultacje społeczne od 5 czerwca do 4 lipca 2025 r.

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 ponownych konsultacji społecznych tj. w okresie od 5 czerwca do 4 lipca 2025 r. zbierano uwagi do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsiach Falenty Nowe, Dawidy Bankowe, Łady i Falenty.

W terminie określonym w ogłoszeniu o rozpoczęciu konsultacji społecznych nie wpłynęły uwagi.

**Z up. Wójta Gminy Raszyn**

**Pierwszy Zastępca Wójta Gminy Raszyn**

**Aneta Wrotna**

Raszyn, 06.08.2025 r.

**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 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.

**Wójt Gminy Raszyn**

**Bogumiła Stępińska - Gniadek**

Raszyn, 28.02.2025 r.

**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 23 czerwca 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 17 czerwca 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 w budynku Austerii - Centrum Integracji Społeczno - Kulturalnej przy Al. Krakowskiej 1 w Raszynie**

W wyznaczonym z ogłoszeniu czasie dyżuru nie zgłosiły się żadne osoby fizyczne ani prawne.

W związku z upłynięciem wyznaczonego czasu dyżur zakończono.

**Z up. Wójta Gminy Raszyn**

**Pierwszy Zastępca Wójta Gminy Raszyn**

**Aneta Wrotna**

Raszyn, 23.06.2025 r.

**Załącznik 3**

**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 ……………………. 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 względy 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.

**Wójt Gminy Raszyn**

**Bogumiła Stępińska - Gniadek**

Raszyn, 28.02.2025 r.

**Załącznik 3**

**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 23 czerwca 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 17 czerwca 2025 r. o godz. 17.00** w budynku Austerii - Centrum Integracji Społeczno - Kulturalnej przy Al. Krakowskiej 1 w Raszynie **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 17 czerwca 2025 r. w godzinach 16.00-17.00 w budynku Austerii - Centrum Integracji Społeczno - Kulturalnej przy Al. Krakowskiej 1 w Raszynie 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 nie zgłosiła się żadna osoba fizyczna ani prawna.

II. Głos w dyskusji zabrali:

III. Uwagi zgłoszone w trakcie dyskusji.

Z uwagi na brak uczestników zainteresowanych dyskusją publiczną nie podjęto żadnych ustaleń.

Protokół zawiera 1 stronę.

**Z up. Wójta Gminy Raszyn**

**Pierwszy Zastępca Wójta Gminy Raszyn**

**Aneta Wrotna**

Raszyn, 23.06.2025 r.