

UZASADNIENIE

zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Falenty Nowe w Gminie Raszyn – rejon ul. Grudzi i ul. Willowej

I. Informacja o obszarze planu.

1. Podstawa prawna.

Plan sporządza się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą nr XLIV/372/2021 Rady Gminy Raszyn z dnia 9 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Falenty Nowe w Gminie Raszyn – rejon ul. Grudzi i ul. Willowej.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

W przeprowadzanej procedurze planistycznej nie wprowadza się zmian w zakresie uchwalone rysunku planu, ani nie przeprowadza się zmian przyjętego przeznaczenia terenów. Zmiana planu dotyczy wyłącznie poprawienia omyłki pisarskiej w tekście uchwały.

3. Cel sporządzenia planu.

Prowadzona procedura ma na celu sprostowanie błędnie określonej numeracji terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług tj. „od 1MNU do 4MNU” zamiast „od 1MNU do 5MNU”, zgodnie z numeracją terenów określonych na rysunku planu i przyporządkowanych do ustaleń określonych §18 uchwały. W wyniku uwzględnienia uwag do wyłożonego projektu planu do publicznego wglądu wprowadzono dodatkowo teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, który został oznaczony na rysunku planu symbolem 5MNU, a nie został skorygowany w treści uchwały.

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.

Zmianie podlega plan miejscowy przyjęty uchwałą Nr XLIII/387/17 Rady Gminy Raszyn z dnia 28 września 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Falenty Nowe w Gminie Raszyn – rejon ul. Grudzi i ul. Willowej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2017 r. poz. 11627).

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

Tereny, w których przeprowadza się zmianę planu są w całości użytkami rolniczymi.

6. Realizacja polityki przestrzennej gminy określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Raszyn.

Kierunki rozwoju zagospodarowania terenów znajdujących się w granicach opracowania zostały określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn, które zostało uchwalone Uchwałą Rady Gminy Raszyn Nr LX/590/14 z dnia 21 października 2014 r. Zgodnie z delimitacją przestrzenną obszaru gminy wykonaną w tym dokumencie obszar zmiany planu znalazł się w następujących terenach funkcjonalno - rozwojowych:

(wypis z ustaleń studium)

4.1.2.3.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	M3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, w tym usług publicznych, poza wsiami Raszyn, Rybie, Nowe Grocholice
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej; w zorganizowanych osiedlach mieszkaniowych zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolno

	<p>stojącej, bliźniaczej lub szeregowej; zieleni ogólnodostępna z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, placami zabaw, zielenią izolacyjną, stawy, oczka wodne; garaże, wiaty, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury, urządzenia budowlane; drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, ścieżki rowerowe; wbudowane usługi towarzyszące – usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, apteki, usługi opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki, wynajmu, działalności weterynaryjnej, drobnych usług rzemieślniczych takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku; usługi komercyjne lub publiczne w oddzielnych budynkach, w szczególności: usługi handlu detalicznego, obiekty administracyjno-biurowe, banki, poczta, usługi telekomunikacji, usługi oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, hoteli i gastronomii, turystyki, działalności weterynaryjnej, drobne usługi rzemieślnicze takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi napraw sprzętu codziennego użytku itp.;</p> <p>w zorganizowanych osiedlach mieszkaniowych obowiązek lokalizacji usług oświaty według, dostosowanych do chłonności terenów, wskaźników dotyczących usług określonych w Studium;</p>
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	<p>urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki, potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych; dopuszczenie zachowania terenów rolnych i zabudowy zagrodowej; usługi inne, w szczególności: usługi handlu hurtowego, obsługi technicznej pojazdów, napraw pojazdów mechanicznych (z wyłączeniem stacji paliw, a także obiektów wymagających bazy pojazdów transportu towarowego);</p>
	(...)
Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu	<p>zakaz lokowania nowej zabudowy zagrodowej; zakaz przeznaczania terenu pod składowiska opału i odpadów, złomowiska, handel paliwami i gazem płynnym; zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich; zakaz degradacji środowiska mieszkaniowego poprzez lokalizację usług konfliktowych w stosunku do sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej, a zwłaszcza zakaz lokalizacji usług stwarzających zagrożenia dla zdrowia ludzi; na terenach z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej kwalifikacja terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; na terenach z zabudową mieszkaniową jednorodziną i usługami kwalifikacja terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jako tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej; warunkiem realizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych jest przebudowa lub likwidacja istniejących w obszarze urządzeń melioracyjnych w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych i powierzchniowych z dopuszczalnym przykryciem, przebudową istniejących rowów melioracyjnych lub przeniesienia ich w linię rozgraniczającą dróg, pod warunkiem zachowania drożności, jeżeli przeprowadzają wody melioracyjne z terenów sąsiednich zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez zarządzającego;</p>

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt. 1 i 2).

Wprowadzane zmiany planu nie skutkują zmianą przyjętych w planie obowiązującym wymagań ładu przestrzennego.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt. 3).

Obszar zmiany planu znajduje się poza prawnie ustanowionymi obszarami ochronnymi. Zakres zmiany planu nie powoduje skutków wymagających zmiany przeznaczenia gruntów, regulowanych przepisami Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 20217 r. poz. 1326 ze zmianami).

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt. 4):

Zmiana planu nie obejmuje zmiany ustaleń planu obowiązującego w zakresie obszarów podlegających ochronie konserwatorskiej.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt. 5).

Zmiana planu nie obejmuje zmiany ustaleń planu obowiązującego w zakresie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów ze względu na ochronę zdrowia i mienia ludzi oraz nie wprowadza zmian w zakresie ustaleń dotyczących udogodnień dla osób niepełnosprawnych.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt. 6)

Zakres zmiany planu nie ma wpływu na walory ekonomiczne przestrzeni i nie powoduje skutków finansowych dla gminy.

6. Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt. 7).

Obszary objęte granicami stanowią w całości własność osób prywatnych. Zmiana planu nie powoduje ingerencji w istniejącą własność w obowiązującym planie.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt. 8)

Zakres przeprowadzonej zmiany planu nie ma wpływu na określenie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

8. Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt. 9).

Zmiana planu nie obejmuje inwestycji związanych z celem publicznym.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt. 10 i 13).

Zmiana planu nie powoduje zmiany ustalonych w obowiązującym planie zasad rozbudowy sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwiają realizację takich inwestycji.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt. 11 i 12).

Wójt Gminy sporządzając projekt planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zakresie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu. Wójt umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, z terminem i miejscem składania wniosków do przedmiotowego planu. Ogłoszenie to zostało umieszczone również w wydaniu gazety lokalnej oraz BIPie Urzędu Gminy. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zostało także wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. W zawiadomieniu tym Wójt określił podstawę prawną sporządzanego planu oraz termin składania wniosków. Po zebraniu wniosków dokonano analizy możliwości ich uwzględnienia, ze szczególnym naciskiem na zachowanie zgodności z obowiązującym studium oraz przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W rozstrzygnięciu wniosków wzięto również pod uwagę obowiązujące przepisy dla obszarów i obiektów podlegających ochronie w granicach planu.

Po wykonaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i finansową prognozą skutków uchwalenia planu Wójt udostępnił projekt planu instytucjom celem uzyskania uzgodnień i opinii. Projekt planu został również udostępniony do opiniowania dla Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej.

Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień i opinii oraz uzyskaniu stosownej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne Wójt wyłożył projekt planu do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. O wyłożeniu do

publicznego wglądu powiadomił społeczeństwo w odpowiednim ogłoszeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w prasie lokalnej oraz BIPie Urzędu Gminy. W ogłoszeniu określił miejsce i termin wyłożenia, miejsce i termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi oraz miejsce i termin składania uwag do projektu planu. W wyznaczonym w ogłoszeniu terminie nie wpłynęły żadne uwagi, co umożliwiło przekazanie projektu planu Radzie Gminy celem uchwalenia.

Dokumentacja dotycząca planu miejscowego znajduje się w siedzibie Urzędu Gminy Raszyn i może być udostępniona, z zachowaniem przepisów dotyczących udostępnienia informacji publicznych. Procedura planistyczna jest prowadzona tym samym w sposób jawny i przejrzysty, z uwzględnieniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zwiększenie jawności procedur planistycznych wynika również z procesu porządkowania cyfryzacji planowania przestrzennego w Polsce. Przepisy w tym zakresie i zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie Rozdziału 5a ustawy z dnia 16 kwietnia 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw. Przepisy te weszły w życie 31 października 2020 r. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego. Regulacja ta wprowadziła szczegółowe zasady dotyczące tworzenia i prowadzenia zbiorów obejmujących dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego, które zostały zapisane w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęte rozwiązania nakładają na organ sporządzający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obowiązek tworzenia cyfrowych danych przestrzennych, obejmujących granice i zakres tych dokumentów. Podstawowy zakres danych obejmuje: utworzenie granicy planu w postaci wektorowej, z lokalizacją przestrzenną obszaru objętego aktem w powiązaniu z państwowym systemie odniesień przestrzennych oraz z rysunkiem planu lub załącznika graficznego do studium w postaci rastra z georeferencją (odniesieniem przestrzennym zgodnym z państwowym systemem odniesień przestrzennych) i odniesieniem do atrybutów treści dokumentu (linki do treści dokumentów powiązanych z aktem). Wytworzone dane powinny zostać zapisane w pliku GML.

11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1
Zmiana planu nie ma istotnego wpływu na warunki inwestycyjne o charakterze komercyjnym. Zmiana planu ma umożliwić realizację ustaleń planu poprzez weryfikację błędów pisarskich wiążących ze sobą ustalenia planu i załącznik graficznych do tych ustaleń.

12. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt. 1 i 2).

Zmiana planu nie ma bezpośredniego przełożenia na wykorzystanie transportu zbiorowego i nie ma wpływu na transportochłonność układu przestrzennego określonego w planie obowiązującym.

13. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt. 3).

Zmiana planu nie powoduje zmiany ustaleń planu obowiązującego dotyczących komunikacji pieszej i rowerowej.

14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt. 4).

Tereny wyznaczone w granicach planu tworzą obszar terenów mieszkaniowo-usługowy. Rozwój zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu uniemożliwi powstanie

rozproszonych układów urbanistycznych, nie powiązanych ze sobą przestrzennie. Korelacje przestrzenne terenów inwestycyjnych w granicach planu zostały wskazane w obowiązującym studium. Analiza ustaleń tego dokumentu wskazuje, że obszar planu stanowi część rozległych terenów inwestycyjnych gminy Raszyn.

15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 2).

Projekt zmiany planu jest zgodny z wykonaną w 2018 r. oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ocena aktualności została przyjęta przez Radę Gminy Raszyn na podstawie Uchwały Nr LVIII/535/18 z dnia 26 września 2018 r. Analiza wykazała, że część planów miejscowych obowiązujących w gminie wymaga uaktualnienia. Wnioski wskazały również konieczność wykonania planów miejscowych dla obszarów inwestycyjnych wskazanych w studium. Sporządzenie planu jest zgodne z wnioskami określonymi w analizie. Podstawą do zmiany planu wg analizy jest konieczność określenia standardu zagospodarowania na terenach inwestycyjnych, które mogą zostać zagospodarowane w stosunkowo krótkim okresie czasu. Wszystkie przesłanki określone w analizie są specyficzne dla obszaru sporządzanego planu, tym samym projekt planu jest zgodny z wynikami analizy.

16. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3).

Zakres zmiany planu obowiązującego nie będzie miał wpływu na budżet gminy, zarówno po stronie dochodów jak również kosztów. Jedynym oddziaływaniem może być przyspieszenie inwestycji, co w przyszłych latach może skutkować wzrostem dochodów budżetowych pochodzących z podatków od budynków i gruntów.

III. Procedura

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.

- a) zebrano wnioski po wystosowaniu ogłoszeń i zawiadomień,
- b) wykonano projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą finansową skutków uchwalenia planu,
- c) projekt planu został przesłany do uzgodnień i opiniowania,
- d) po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień i opinii oraz stosownej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne projekt planu wyłożono do publicznego wglądu wyznaczając jednocześnie miejsce i datę dyskusji publicznej,
- e) brak uwag złożonych w wyznaczonym terminie umożliwił przekazanie projektu planu Radzie Gminy Raszyn celem uchwalenia.

2. Podstawa uchwalenia.

Plan miejscowy został uchwalony na podstawie Uchwały Nr LXI/532/2022 Rady Gminy Raszyn z dnia 25 sierpnia 2022 r. Podstawą uchwalenia planu jest . 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503).