UZASADNIENIE

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Jaworowa w Gminie Raszyn - rejon po południowej stronie ul. Warszawskiej - Obszar I

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 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXXIII/273/2020 Rady Gminy Raszyn z dnia 29 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Jaworowa w Gminie Raszyn - rejon po południowej stronie ul. Warszawskiej - Obszar I.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Granicami opracowania objęto część obrębu Jaworowa. Granice opracowania wyznaczają:

- od północy - oś istniejącej ul. Warszawskiej;
- od wschodu - osie istniejących ul. Warszawskiej i ul. Narożnej;
- od południa - południowa granica administracyjna obrębu Jaworowa;
- od zachodu - zachodnie granice działek nr ew.: 585/2, 502/7, 853, 852, 851, 850, 849 i 502/1.

Ogólna powierzchnia opracowania wynosi ok. 27,57 ha.

3. Cel sporządzenie planu.

Prowadzona procedura planistyczna jest wykonywana w związku z Nr XXXIII/273/2020 Rady Gminy Raszyn z dnia 29 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Jaworowa w Gminie Raszyn - rejon po południowej stronie ul. Warszawskiej - Obszar I. Bezpośrednią przyczyną przystąpienia do sporządzania planu było przyjęcie w 2014 r. nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W dokumencie tym obszar opracowania został zakwalifikowany do strefy inwestycyjnej, związanej z rozwojem zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej. W studium wzięto pod uwagę położenie obszaru planu w części gminy, w której występują dobre warunki do rozwoju zabudowy podmiejskiej i części, w której rozpoczął się intensywny rozwój zabudowy tego typu. W przypadku obszaru opracowania rozwój zagospodarowania odbywał się dotychczas bez planu miejscowego. Zabudowa była realizowana na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Realizacja zagospodarowania przestrzennego w ten sposób odbywa się przede wszystkim na zasadzie wzajemnego sąsiedztwa, bez bezpośredniej konieczności zachowania zgodności z kierunkami rozwoju gminy wskazanymi w studium obowiązującym. Skutkiem takich działań planistycznych może być brak możliwości określenia jednoznacznego standardu przestrzennego w zwartej strukturze urbanistycznej i nie pełne korelacje przestrzenne pomiędzy dopuszczonymi przeznaczeniami terenów. W przypadku obszaru opracowania sytuacja taka ma miejsce. Poszczególne części opracowania charakteryzuje bardzo zróżnicowany standard architektoniczno – przestrzenny oraz przenikanie się na sąsiadujących działkach różnych przeznaczeń terenów lub różnych sposobów zagospodarowania działek budowlanych w ramach podobnego przeznaczenia terenu. Celem nadrzędnym sporządzanego planu miejscowego jest umożliwienie wykształcenia struktury przestrzennej o podobnych warunkach i zasadach zagospodarowania oraz ograniczenie funkcji związanej z działalnością gospodarczą do niezbędnego minimum. Działania takie mają pozwolić na uniknięcie wzajemnych konfliktów

przestrzennych i uciążliwości. Cel ten realizowany jest w planie poprzez przyjęcie jako wiodącego przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Tereny związane z zabudową usługową zostały ograniczone do części przylegającej bezpośrednio do głównych ciągów komunikacyjnych oraz terenów, które obecnie zagospodarowane są obiektami usługowymi.
Istotnym celem sporządzenia planu jest również umożliwienie wytyczenia podstawowych ciągów komunikacyjnych umożliwiających dostosowanie układu komunikacyjnego gminy do powstającego osiedla zabudowy mieszkaniowej. Cele ten został również zrealizowany w ustaleniach planu. W obszarze opracowania wytyczono ciągi komunikacyjne stanowiące dojazd do terenów inwestycyjnych i będące również głównymi korytarzami infrastruktury technicznej. Układ komunikacyjny w planie ograniczono jednak jedynie do układu podstawowego pozostawiając swobodę wytyczenia dojazdów do wydzielanych parceli budowlanych. Jest to skutkiem układu własności (układ łanowy), w którym wytyczenie dróg dojazdowych do działek budowlanych mógłby spowodować brak możliwości parcelacji sąsiadujących ze sobą nieruchomości (brak możliwości przewidzenia zakresu parcelacji i kolejności parcelacji sąsiadujących ze sobą nieruchomości).
W projekcie planu jako cel strategiczny dla funkcjonowania systemu przyrodniczego gminy potraktowano również konieczność zachowania elementów środowiska przyrodniczego aktywnie funkcjonujących jako korytarz powiązań przyrodniczych. Zasięg takich terenów w obszarze opracowania ogranicza się do bezpośredniego sąsiedztwa rzeki Raszynki. W terenach wykształciły się siedliska roślinności naturalnej i półnaturalnej, stosunkowo bogate w składzie gatunkowym i z gatunkami charakterystycznymi dla siedlisk hydrogenicznych występujących w regionie, w tym z udziałem roślinności łęgowej. Dodatkowo niekorzystne warunki wodno – gruntowe w tych terenach w zasadzie uniemożliwiają lokalizację na nich obiektów budowlanych. Wyłącznie tych terenów ze strefy inwestycyjnej jest tym samym uzasadnione zarówno walorami przyrodniczo – krajobrazowymi, jak i zachowaniem bezpieczeństwa procesów budowlanych, ale również zachowaniem obszarów związanych z lokalną retencją wód opadowych i roztopowych (miejsca spływu tych wód).
Zgodnie z projektem uchwały wskazuje się podstawowe przeznaczenie terenów:

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- ZN – teren zieleni nieurządzonej;
- WS – tereny wód powierzchniowych;
- WR – tereny rowów melioracyjnych
- KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- KDW – teren drogi wewnętrznej.

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.

W granicach planu nie obowiązują żadne plany miejscowe.

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

Tereny położone w pierzei ulicy Warszawskiej zostały zabudowane, w typie tzw. ulicówki. Główną funkcją istniejącej zabudowy jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa. W istniejącym układzie ulicowym dominuje starsza zabudowa o silnie zróżnicowanym standardzie architektonicznym oraz formie architektonicznej i wysokości. Występują tu zarówno obiekty w dobrym stanie technicznym oraz w stanie złym. Wysokość zabudowy zawiera się przedziale od 1 kondygnacji aż do 3 kondygnacji nadziemnych. Forma dachów oraz wystrój architektoniczny jest tak silnie zróżnicowany, że nie ma możliwości określenia zbliżonego standardu architektonicznego dla całego zespołu zabudowy. Zachowane siedliska rolnicze w większości stanowią obecnie zespoły zabudowy mieszkaniowej, z zachowanymi obiektami gospodarskimi. W

opisywanej strefie znajdują się również obiekty o funkcji usługowej, wykazujące również zróżnicowany standard architektoniczny. Na nowo wydzielanych działkach budowlanych zlokalizowanych poza głównym zespołem ulicowym powstały zespoły nowej zabudowy o bardzo wysokim standardzie architektonicznym. Dla tych obiektów wyraźnie widać zbliżony standard architektoniczny, tj. dominacja dwukondygnacyjnych budynków o dachach wielospadowych. Wystrój architektoniczny dachów i elewacji wykazuje wysoką jakość. Wnętrze obszaru opracowania zajmują rozległe tereny rolnicze, wykorzystywane jedynie częściowo do produkcji rolniczej. Znaczną powierzchnię zajmują tu nieużytki rolnicze, które ulegają sukcesywnemu powiększeniu. W terenach przylegających bezpośrednio do rzeki Raszynki zachowały się zespoły roślinności naturalnej i półnaturalnej związanej z siedliskami wilgotnymi. Głównie są to zwarte zespoły roślinności łąkowej, lokalnie wzbogacone zespołami łęgowymi. Tereny te podlegają ochronie prawnej poprzez objęcie ich granicami Warszawskiego Obszary Chronionego Krajobrazu – strefy zwykłej.

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 delimitacja przestrzenną obszaru gminy wykonaną w tym dokumencie obszar opracowania 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 stojącej, bliźniaczej lub szeregowej; zieleń 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.; w zorganizowanych osiedlach mieszkaniowych obowiązek lokalizacji usług oświaty według, dostosowanych do chłonności terenów, wskaźników dotyczących usług określonych w Studium;
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	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);
	(…)
Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu	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 inżynieryjnych; zakaz degradacji środowiska mieszkaniowego poprzez lokalizacje 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 jednorodzinną 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 linie rozgraniczające dróg, pod warunkiem zachowania drożności, jeżeli przeprowadzają wody melioracyjne z terenów sąsiednich zgodnie z warunkami technicznych określonymi przez zarządzającego;
4.1.2.4.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	M4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej; w zorganizowanych osiedlach mieszkaniowych zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej; zieleń 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;
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych; dopuszczenie zachowania terenów rolnych i zabudowy zagrodowej;
	(…)
Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu	zakaz lokowania nowej zabudowy zagrodowej; zakaz przeznaczania terenu pod składowiska opału i odpadów, złomowiska, handel paliwami i gazem płynnym, usług dla potrzeb motoryzacji; zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynieryjnych; zakaz degradacji środowiska mieszkaniowego poprzez lokalizacje usług konfliktowych w stosunku do sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej, a zwłaszcza zakaz lokalizacji usług stwarzających zagrożenia dla zdrowia ludzi; kwalifikacja terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 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 linie rozgraniczające dróg, pod warunkiem zachowania drożności, jeżeli przeprowadzają wody melioracyjne z terenów sąsiednich zgodnie z warunkami technicznych określonymi przez zarządzającego;
4.2.2.4.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	ZN – tereny zieleni o funkcjach ekologicznych w dolinach rzek, tereny zieleni cenne pod względem przyrodniczym, w tym tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	tereny zieleni naturalnej nieurządzonej, cenne pod względem przyrodniczym, w tym stanowiące biologiczną obudowę rzek i rowów: użytki zielone, zbiorniki małej retencji, stawy hodowlane, nasadzenia nadwodne, nieużytki. Są to elementy stanowiące podstawowy element systemu przyrodniczego gminy oraz uzupełniające system przyrodniczy gminy o znaczeniu lokalnym;
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	terenowe urządzenia rekreacji (ścieżki rowerowe, trawiaste boiska); mała architektura; urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb lokalnych i ponadlokalnych, w tym w szczególności urządzenia infrastruktury dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej oraz

	gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi, drogi eksploatacyjne;
	(…)
Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu	dopuszczalne zagospodarowanie nie może kolidować z funkcją ochronną; zakaz lokowania składowisk odpadów; nakazuje się zachowanie tej części systemu, która przeprowadza wody melioracyjne z terenów czasowo zachowanych jako rolne;
4.2.2.6.	
Symbol terenu i kierunki rozwoju	WS – tereny wód powierzchniowych
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	tereny wód powierzchniowych – wody płynące i stojące z biologiczną obudową. Jako podstawowe kierunki zagospodarowania przyjmuje się funkcje ochronne zachowujące układ ciągłości ekologicznej systemu przyrodniczego gminy;
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	realizacja urządzeń służących retencji; sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych;
	(…)
Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu	ochrona przed zasypywaniem i zanieczyszczaniem;
Wytyczne do planów miejscowych	przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: przeznaczenie podstawowe terenu, a w razie konieczności również przeznaczenie dopuszczalne terenu nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym.

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).**

Wymagania te w planie zostały zrealizowane m.i.n. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg publicznych oraz i innych elementów zagospodarowania terenów. Wyznaczenie linii zabudowy ma umożliwić wykształcenie układu urbanistycznego przyszłej zabudowy. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych określono również wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytu lokalizowanej w granicach planu zabudowy.

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

Obszar planu znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (strefie zwykłej) oraz Głównych Zbiorników Wód Podziemnych Nr GZWP Nr 215 „Subniecka Warszawska" i Nr GZWP 2151 Subniecka Warszawska (część centralna). W ustaleniach planu wprowadzono w związku z tym ustalenia:

- **dla Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu** – w projekcie planu ustalono nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów obowiązujących rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących ten Obszar do życia, z uwzględnieniem innych ustaleń planu.

- dla **Głównych Zbiorników Wód Podziemnych Nr GZWP Nr 215 „Subniecka Warszawska" i Nr GZWP 2151 Subniecka Warszawska (część centralna)** – dla zbiorników zgodnie z projektem planu obowiązują przepisy odrębne dotyczące ich czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tych obszarów, w tym nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych.

W projekcie planu wprowadzono również szereg ustaleń dotyczących ochrony środowiska, w zakresie możliwym do wprowadzenia do planu miejscowego, ze względu na obowiązujące przepisy prawa. Obejmują one:

- nakaz ogrzewania budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,
- nakaz stosowania, w ogrzewaniu budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- kwalifikacja w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku terenów faktycznie zagospodarowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla terenów oznaczonych symbolami:
    - MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
    - MNU – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
    - ZN – jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych.

W obszarze planu nie występują gleby leśne wymagające, na podstawie Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409, ze zmianami), zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne. Występują tu natomiast gleby rolnicze III klasy bonitacyjnej, dla których wymagana jest stosowna zgodna na zmianę przeznaczenia, określona w cytowanej ustawie. W celu uzyskania takiej zgody wystosowano wniosek do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, obejmujący grunty rolnicze III klasy bonitacyjnej, które w planie zostały przeznaczone na cele nierolnicze.

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

Jedynym obiektem podlegającym ochronie konserwatorskiej w obszarze opracowania jest stanowisko archeologiczne oznaczone numerem AZP – 58-66/26, podlegające ochronie w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego. W granicach strefy ochrony archeologicznej obowiązuje postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym oraz zgodnie z ustaleniami planu określonymi dla wyodrębnionych w nim terenów.

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

W obszarze planu nie przewiduje się istotnych uciążliwości dla ludzi i ograniczeń w zainwestowaniu. Największe ograniczenia inwestycyjne stwarza położenie obszaru planu zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska im. Fryderyka Chopina w Warszawie, określonych w dokumentacji rejestracyjnej lotniska i znajduje się w całości w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość przeszkód 150 m n.p.m. W zasięgu tych powierzchni obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych, w tym nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ponad wskazane wysokości w m n.p.m., obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych. Na obszarze objętym planem, zgodnie z

obowiązującymi przepisami odrębnymi dla lotniska im. Fryderyka Chopina w Warszawie, zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych oraz hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla statków powietrznych. Dodatkowe ograniczenia stwarza strefa technologiczna od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV o szerokości 10 m, tj. po 5 m od osi linii. W jej zasięgu, zgodnie z planem, obowiązuje zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd i nasypów, instalacji fotowoltaicznych, nasadzeń roślinności wysokiej (powyżej 3 m wysokości) i rozbudowanym systemie korzeniowym zagrażającej bezpieczeństwu oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii, zgodnie z przepisami odrębnymi. Obostrzenia ustalone dla tej strefy przestają obowiązywać po likwidacji lub skablowaniu linii 15 kV.
Pozytywnym uwarunkowaniem dla życia i zdrowia mieszkańców na obszarze opracowania jest brak zagrożenia wystąpienia zagrożenia powodzi oraz osuwania się mas ziemnych.
Potrzeby osób niepełnosprawnych w projekcie planu realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie miejsc do parkowania, stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określają to przepisy odrębne, tj. przepisy Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 645, ze zmianami). W planie wprowadzono obowiązek zapewnienia dla zabudowy usługowej dodatkowych miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania. Wreszcie w planie wprowadzono nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania zagospodarowania terenów związanych z komunikacją drogową, transportem zbiorowym, parkingami oraz komunikacją pieszą i rowerową. Inne udogodnienia dla osób niepełnosprawnych będą realizowane na etapie wykonania docelowego zagospodarowania terenów, w tym inwestycji związanych z realizacją zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

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

Wymagania te w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie w obszarze planu przeznaczenia związanego z intensywną zabudową mieszkaniowo - usługową. Zmiany w zagospodarowaniu spowodują wzrost wartości nieruchomości i tym samym uzasadniają ustalenie stawek procentowych służących naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 15% dla terenów oznaczonych symbolami MN i MNU. Zmiana zasad zagospodarowania terenów w obszarze planu oraz intensyfikacja parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej tych terenów. Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń projektu planu pozwoli również na podniesienie standardu architektoniczno – przestrzennego i jakości istniejącej zabudowy. Ożywienie procesów inwestycyjnych będzie skutkowało również wzrostem środków wpływających do budżetu gminy. Zgodnie z wykonaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu wzrost środków budżetowych spowodowanych rozwojem zagospodarowania przekroczy znacząco środki niezbędne na realizację zadań własnych gminy w obszarze planu. Nadwyżka dochodów budżetowych z tytułu wykonania planu umożliwi zabezpieczenie środków na realizację inwestycji celu publicznego innych częściach gminy Raszyn.

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

Obszary objęte granicami stanowią własność osób prywatnych i gminy Raszyn. Oprócz własności gminnej i prywatnej w granicach opracowania zlokalizowane są grunty Skarbu Państwa, które stanowią przede wszystkim działki drogowe.

Zmiany własnościowe możliwe do zaistnienia po wejściu w życie ustaleń planu dotyczą wydzielania nowych działek inwestycyjnych. W celu zapewnienia racjonalnej gospodarki gruntami w obszarze planu w jego ustaleniach wskazano minimalne parametry wydzielanych działek.

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

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrażających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. W obszarze planu nie ma potrzeby, zgodnie ze złożonymi wnioskami instytucji, wyznaczania rezerw terenowych dla spełnienia tych wymagań. Nie ma uzasadnienia również wskazywania szczególnych ustaleń w tym zakresie.

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

Potrzeby te na obszarze planu będą ograniczały się przede wszystkim do inwestycji związanych z infrastrukturą komunikacyjną. Tereny takie otrzymały w planie odrębne przeznaczenie i zostały przeznaczone na cele infrastruktury komunikacyjnej, które mają być jednocześnie głównymi korytarzami lokalizacji sieci infrastruktury technicznej. Obsługa terenów w zakresie infrastruktury społecznej odbywać się będzie poprzez wykorzystanie istniejących i projektowanych w innych częściach gminy usług publicznych.

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

Potrzeby w tym zakresie w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej umożliwiających uzbrojenie obszaru planu w niezbędne sieci i urządzenia. Rozwój infrastruktury technicznej zakłada się w oparciu o zorganizowane i zbiorcze systemy infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem realizacji technologii przejściowych czasu wykonania zbiorczego systemu wodno - kanalizacyjnego. Indywidualne rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej w projekcie planu dotyczą jedynie dostawy ciepła. Brak gminnej sieci ciepłowniczej uniemożliwia oparcie dostawy ciepła wyłącznie do zorganizowanych systemów ciepłowniczych. Zasady systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów ograniczono do nakazu realizowania go na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach prawa. Przyjęte rozwiązania z zakresu infrastruktury technicznej są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie ochrony środowiska i nie będą powodować zagrożeń wystąpienia zanieczyszczeń związanych z ich funkcjonowaniem. W projekcie planu dopuszczono również stosowanie drobnych technologii OZE w dostawie ciepła i energii.

Zaopatrzenie ludności w wodę w obszarze planu odbywać się będzie jak określono wcześniej poprzez dostawę wody z sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych poza granicami planu. Jakość wody będzie zapewniona poprzez uwzględnienie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Istniejące rezerwy wody w ujęciach gminnych, określone w odpowiednim pozwoleniu wodno – prawnym umożliwiają dostawę wody do obszaru planu.

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez wyznaczone w planie drogi publiczne oznaczone symbolami KDL i KDD. Drogi te służą również bezpośredniej obsłudze terenów budowlanych w granicach planu. Funkcję wspomagającą w układzie komunikacyjnych w obszarze planu pełnią drogi przylegające do granic planu, ale położone w obszarach zewnętrznych. Obsługa komunikacyjna terenów będzie się mogła odbywać również poprzez te drogi.

Dojazd do wydzielanych działek nie sąsiadujących bezpośrednio z wyznaczonymi drogami publicznymi będzie realizowany poprzez wydzielane w miarę potrzeb dojazdy. Ustalenia

niezbędne w tym zakresie zostały wprowadzone w jego treści. Miejsca włączenia dojazdów do dróg publicznych będą realizowane według potrzeb inwestorskich z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.
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 na 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 planowani 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. W trakcie procedury planistycznej przygotowano również wniosek o zgodę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, który został skierowany do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.
Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień i opinii oraz uzyskaniu zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze 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. Na skutek uwag złożonych do wyłożonego projektu planu oraz w wyniku uwzględnienia uwagi prze Radę Gminy Raszyn wystąpiła konieczność ponowienia procedury w zakresie sześciokrotnego ponownego wyłożenia. W tym przypadku Wójt powiadomił społeczeństwo o wykonywanych czynnościach w sposób tożsamy z pierwszym wyłożeniem. Sposób rozstrzygnięcia uwag złożonych w ostatnim wyłożeniu nie powodował zmian w sposobie zagospodarowania terenów, co umożliwiło przekazanie projektu planu Radzie Gminy Raszyn 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.

11. **Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3).**

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Wójt uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla

obszaru planu wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji związanych z zabudową mieszkaniowo - usługową. Predyspozycje terenów do rozwoju funkcji inwestycyjnych wynikają zarówno ze stanu zagospodarowania terenów jak również ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planu. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Wybór funkcji tym samym został ukierunkowany ustaleniami studium. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają zarówno interes publiczny gminy (rozwój terenów inwestycyjnych) oraz interes prywatny (realizacja zamierzeń inwestycyjnych).

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

Drogi publiczne wyznaczone w planie umożliwiającym powiązanie obszaru planu zarówno z układem ponadlokalnym jak i układem komunikacyjnym gminy. Zachowanie dla dróg wymienionych powyżej funkcji dróg układu podstawowego znacząco ułatwi dojazd do innych części gminy jak również poza jego granice. Utrzymanie funkcji tych dróg zminimalizuje tym samym transportochłonność układu przestrzennego wyznaczonego w granicach planu. Układ dróg dojazdowych umożliwia swobodny dojazd zarówno do poszczególnych terenów związanych z funkcjami inwestycyjnymi wyznaczonych w planie. Umożliwia również połączenia komunikacyjne obszaru planu z terenami z nim sąsiadującymi.

Rezerwy terenowe wskazane w planie na cele dróg publicznych umożliwiają realizację przystanków komunikacji autobusowej, stanowiącej podstawę systemu transportu zbiorowego w gminie. Rezerwy te umożliwiają również wykonanie dróg w parametrach technicznych umożliwiających wykonanie nawierzchni przystosowanej do ruchu ciężkiego, w tym autobusów komunikacji zbiorowej. Wyznaczenie dodatkowych linii autobusowych do obsługi obszaru planu będzie zrealizowane po rozwoju zagospodarowania i wystąpieniu takich potrzeb.

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

W projekcie planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz realizację dróg rowerowych. Są one dopuszczone na całym obszarze planu. Realizacja ich będzie wykonana w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie. Działania gminy w tym zakresie będą ograniczać się do realizacji tych urządzeń w wyznaczonych w planie drogach publicznych znajdujących się w zarządzie gminy Raszyn. W przypadku terenów inwestycyjnych będą to urządzenia wewnętrzne, realizowane przez inwestorów.

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 zwarty obszar terenów inwestycyjnych. 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 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. 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).**

Skutki finansowe uchwalenia planu dla budżetu zostały wskazane w wykonanej finansowej prognozie skutków uchwalenia planu. Analiza prognozy wskazuje, że dochody gminy w wyniku rozwoju zagospodarowania w obszarze planu będą wysokie, szczególnie w zakresie poboru ustalonej stawki procentowej oraz podatków od gruntów i nieruchomości. Przyjęte zasady zagospodarowania terenów nie będą obciążać budżetu gminy poza wysokość założonych dochodów budżetowych wynikających z realizacji planu. Znaczące wpływy budżetowe w związku z rozwojem zagospodarowania na obszarze planu, będą równoważyć ponoszone przez gminę nakłady nawet w przypadku tylko częściowego zagospodarowania terenów funkcjami docelowymi przewidzianymi w planie.

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) przygotowano wniosek o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i przeznaczonych w planie na cele budowlane,
   d) projekt planu został przesłany do uzgodnień i opiniowania,
   e) po uzyskaniu stosownych uzgodnień i opinii oraz decyzji o zgodzie na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych projekt planu został pięciokrotnie wyłożony do publicznego wglądu,
   f) w trakcie wyłożenia przeprowadzono dyskusje publiczne nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami,
   g) sposób rozstrzygnięcia uwag powodował ponawianie procedury planistycznej aż do momentu, gdy sposób ich rozstrzygnięcia nie powodował konieczności ponowienia procedury planistycznej.

2. **Podstawa uchwalenia**.

Plan miejscowy został uchwalony na podstawie Uchwały Nr ……. Rady Gminy Raszyn z dnia …….. Podstawą uchwalenia planu jest . 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm).