UCHWAŁA NR XXXVI/315/2026
RADY GMINY RASZYN

z dnia 23 kwietnia 2026 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Alei Krakowskiej część I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 oraz art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z uchwałą Nr VIII/46/2024 Rady Gminy Raszyn z dnia 22 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Alei Krakowskiej część I, stwierdzając brak naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn przyjętego uchwałą Nr LX/590/14 Rady Gminy Raszyn z dnia 21 października 2014 r. Rada Gminy Raszyn uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Alei Krakowskiej część I przyjętego uchwałą Nr LIX/983/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 27 października 2005 r., zmienioną uchwałą Nr II/14/14 Rady Gminy Raszyn z dnia 29 grudnia 2014 r.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:

1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
2) dane przestrzenne zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisane w formie elektronicznej – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2.

W uchwale Nr LIX/983/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 27 października 2005 r. wprowadza się następujące zmiany:

1) § 5 ust. 1 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) tereny mieszkalnictwa i usług w zieleni oznaczone na rysunku planu symbolem MW,MN,U,ZP;”;;

2) § 9 pkt 10 otrzymuje brzmienie:

„10) ustala się przeznaczenie terenu [MW,MN,U,ZP] pod mieszkalnictwo i usługi w zieleni ;”;;

3) § 10 ust. 1 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) Dla terenu mieszkalnictwa i usług w zieleni [MW,MN,U,ZP]:

a) dla funkcji mieszkaniowej - powierzchnia biologicznie czynna min. 40%,

b) dla funkcji usług w zieleni - powierzchnia biologicznie czynna min. 30%,

c) wysokość zabudowy max. 15 m;”;;

4) § 11 ust. 2 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) dla terenów położonych:

a) wzdłuż Alei Krakowskiej [MN/U] – max. 12 m,

b) na terenie działalności gospodarczej [UP] – max. 12 m,

c) na terenach: [U], [UKr], [MW/U] – max. 12 m (z wyłączeniem budynku kościoła),

d) na terenie [U,MW/ZP] - dla obiektu użyteczności publicznej (przedszkola) – max. 12 m,

e) na terenie [MW, MN, U, ZP] – max. 15 m”;;

5) § 15 ust. 1 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) Dla terenu mieszkalnictwa i usług w zieleni [MW,MN,U,ZP]:

a) dla funkcji mieszkaniowej - powierzchnia biologicznie czynna min. 40%,

b) dla funkcji usług w zieleni - powierzchnia biologicznie czynnej min. 30%;”;;

6) § 34 ust. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) budynki użyteczności publicznej z towarzyszeniem zieleni, jako przeznaczenie podstawowe;”;;

7) § 21 otrzymuje brzmienie:

„§ 21. W zakresie ciepłownictwa ustala się zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych źródeł, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.”..

§ 3.

Pozostałe ustalenia uchwały Nr LIX/983/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 27 października 2005 r. pozostają bez zmian.

§ 4.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

§ 5.

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

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XXXVI/315/2026
Rady Gminy Raszyn
z dnia 23 kwietnia 2026 r.

Sposób realizacji, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Alei Krakowskiej część I

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca, 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Alei Krakowskiej część I.

§ 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) - zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują inwestycje realizowane samodzielnie przez Gminę, zlokalizowane w obszarze planu lub poza nim w liniach rozgraniczającymi dróg gminnych.

§ 2.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy w odniesieniu do niniejszego planu to:

1) utrzymanie sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i budowa przyłączy do obiektów celu publicznego
2) przebudowa lub utrzymanie oświetlenia i zieleni znajdujących się na terenie objętym niniejszą uchwałą;
3) planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

§ 3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, o samorządzie gminnym, oraz przepisami w zakresie gospodarki komunalnej i ochrony środowiska,
2) sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu,
3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2026 r. poz. 43),
4) realizacja i finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej niewyszczególnionych

w §2 odbywać się będzie na podstawie umów zainteresowanych stron.

§ 4.

1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483 ze zm.).

2. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwala Rada Gminy w uchwale budżetowej.

3. Inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wieloletniej prognozie finansowej na lata 2020-2030.

§ 5.

1. Zadania z zakresu rozbudowy lub przebudowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757), w oparciu o wieloletnie plany inwestycyjne.

2. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2026 r. poz. 43).

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXVI/315/2026

Rady Gminy Raszyn

z dnia 23 kwietnia 2026 r.

Zalacznik2.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Alei Krakowskiej część I sporządzona została na podstawie uchwały Nr VIII/46/2024 Rady Gminy Raszyn z dnia 22 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Alei Krakowskiej część I.

Obszar wskazany do sporządzenia wymienionej zmiany planu obejmuje teren położony w północno-zachodniej części gminy Raszyn, w obrębie Raszyn 01. Zmiana planu bezpośrednio dotyczy obszaru o łącznej powierzchni ok. 2,4 ha.

Celem sporządzonej zmiany planu jest wprowadzenie zmian, doprecyzowanie i ujednolicenie zapisów dot. „terenu mieszkalnictwa i usług w zieleni" oznaczonego symbolem [MW,MN,U,ZP] w zakresie: § 5 ust. 1 pkt 4, § 9 pkt 10, § 10 ust. 1 pkt 4, § 11 ust. 2 pkt 1, § 15 ust. 1 pkt 4 i § 34 ust. 1 pkt 2, które umożliwią w sposób jednoznaczny i nie budzący wątpliwości realizację na nim budynków użyteczności publicznej w rozumieniu definicji określonej w § 8 pkt 15 ww. uchwały oraz pozwolą na zmianę na nim parametrów zabudowy tj. zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej i zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że przewidywane rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn, przyjętego uchwałą Nr LX/590/14 Rady Gminy Raszyn z dnia 21 października 2014 r.

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

1)wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzona zmiana planu miejscowego nie zaburza ładu przestrzennego, a także jest zgodna z zasadami urbanistyki i architektury,

2)uwzględnieniem potrzeb zrównoważonego rozwoju – sporządzona zmiana planu miejscowego nie narusza zasad zrównoważonego rozwoju,

3)uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzona zmiana planu miejscowego nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzana,

4)wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzona zmiana planu miejscowego uwzględnia wymogi ochrony środowiska, do projektu zmiany planu nie jest konieczne uzyskanie zgód na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne,

5)wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzona zmiana planu miejscowego nie odnosi się do zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,

6)wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzebami osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – sporządzona zmiana planu miejscowego nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,

7)z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni – sporządzona zmiana planu miejscowego nie wpływa negatywnie na finanse publiczne, nie powoduje również obniżenia wartości nieruchomości,

8)z uwzględnieniem prawa własności – w sporządzonej zmianie planu miejscowego uwzględniono wnioski właścicieli gruntów,

9)z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzona zmiana planu miejscowego nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa,

10)z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzona zmiana planu miejscowego nie narusza potrzeb interesu publicznego,

11)z uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzona zmiana planu miejscowego nie odnosi się do zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej,

12)zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu, a także o możliwości składania wniosków, projekt zmiany planu został poddany konsultacjom społecznym zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

13)zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania zmiany planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Rejestrze Urbanistycznym w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz stronie internetowej Gminy Raszyn,

14)z uwzględnieniem potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzona zmiana planu miejscowego nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności,

15)z uwzględnieniem potrzeb zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – sporządzona zmiana planu miejscowego nie odnosi się do potrzeb zapobiegania poważnym awariom i ograniczeń ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

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

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

Przewidziana z zmienianym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zabudowa mieszkaniowa, znajduje się w zasięgu komunikacji publicznej. Teren objęty zmianą planu zlokalizowany jest na obszarze o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Obszar zmiany planu znajduje się w zasięgu infrastruktury technicznej.

Sporządzenie zmiany planu miejscowego jest zgodne z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Raszyn” sporządzonej 2024 r. oraz uchwałą Nr XCV/765/2024 Rady Gminy Raszyn z dnia 4 kwietnia 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przyjęcie projektu zmiany planu miejscowego będzie miało korzystny wpływ na budżet gminy.

Procedura zmiany planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

Konsultacje społeczne zostały przeprowadzone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności odbyły się one w sposób zapewniający udział możliwie szerokiego grona interesariuszy w formach wskazanych w art. 8i ww. ustawy.

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