

UZASADNIENIE

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

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

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

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

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

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

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

- 4) wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzona zmiana planu miejscowego uwzględnia wymogi ochrony środowiska, do projektu zmiany planu nie jest konieczne uzyskanie zgód na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne,
- 5) wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzona zmiana planu miejscowego nie odnosi się do zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 6) wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzebami osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – sporządzona zmiana planu miejscowego nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,
- 7) z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni – sporządzona zmiana planu miejscowego nie wpływa negatywnie na finanse publiczne, nie powoduje również obniżenia wartości nieruchomości,
- 8) z uwzględnieniem prawa własności – w sporządzonej zmianie planu miejscowego uwzględniono wnioski właścicieli gruntów,
- 9) z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzona zmiana planu miejscowego nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 10) z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzona zmiana planu miejscowego nie narusza potrzeb interesu publicznego,
- 11) z uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzona zmiana planu miejscowego nie odnosi się do zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej,
- 12) zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu, a także o możliwości składania wniosków, projekt zmiany planu został poddany konsultacjom społecznym zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 13) zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania zmiany planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Rejestrze Urbanistycznym w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz stronie internetowej Gminy Raszyn,
- 14) z uwzględnieniem potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzona zmiana planu miejscowego nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności,
- 15) z uwzględnieniem potrzeb zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – sporządzona zmiana planu miejscowego nie odnosi się do potrzeb zapobiegania poważnym awariom i ograniczeń ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

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

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

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

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

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

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

Konsultacje społeczne zostały przeprowadzone w terminie od do Odbyły się one w sposób zapewniający udział możliwie szerokiego grona interesariuszy w formach wskazanych w art. 8i ust. 1 pkt 2, 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. w formie: zbierania uwag, dyżuru projektanta, spotkania otwartego.

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