

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 zmieniającym 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.