

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Podolszyn Nowy w Gminie Raszyn – rejon po północnej stronie ul. Długiej sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXI/166/2025 Rady Gminy Raszyn z dnia 15 maja 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Podolszyn Nowy w Gminie Raszyn – rejon po północnej stronie ul. Długiej.

Obszar wskazany do sporządzenia wymienionego planu obejmuje środkową część obrębu Podolszyn Nowy położoną na północ od ulicy Długiej.

Celem przystąpienia do sporządzania analizowanego planu była zmiana przeznaczenia terenów, które w dotychczas wyznaczone zostały jako tereny rolne, na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) stwierdza się, że przewidywane funkcje 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.

Obszar objęty sporządzanym planem wskazany jest w studium jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową (M4). Obszar objęty planem jest niezabudowany i użytkowany rolniczo.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w tym:

- 1) wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury,
- 2) uwzględnieniem potrzeb zrównoważonego rozwoju – sporządzony plan miejscowy nie narusza zasad zrównoważonego rozwoju,
- 3) uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany,
- 4) wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska, do projektu planu nie jest konieczne uzyskanie zgód na przeznaczenie na cele nierolnicze,
- 5) wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze planu nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki oraz dobra kultury współczesnej,
- 6) wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzebami osób ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na

- wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych,
- 7) z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni – sporządzany plan miejscowy nie wpływa negatywnie na finanse publiczne, nie powoduje również obniżenia wartości nieruchomości,
 - 8) z uwzględnieniem prawa własności – w sporządzonym planie miejscowym uwzględniono własność nieruchomości objętych planem,
 - 9) z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa,
 - 10) z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego,
 - 11) z uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady 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 sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków, projekt planu zostanie poddany konsultacjom społecznym zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.),
 - 13) zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania 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 – sporządzony plan miejscowy 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 – w planie zakazano lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
 - 16) z uwzględnieniem potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – ustalenia planu nie oddziałują negatywnie na rolniczą przestrzeń produkcyjną.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu 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.

Przyjęcie projektu planu stwarza możliwość powstawania nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W ul. Długiej kursuje komunikacja strefowa Warszawskiego Transportu Publicznego.

Teren objęty planem zlokalizowany jest poza obszarem o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Obszar planu znajduje się w zasięgu infrastruktury technicznej.

Sporządzenie 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 planu będzie wiązało się z poniesieniem wydatków z budżetu gminy Raszyn. Wydatki te będą stopniowo kompensowane przez wpływy wynikające m.in. z podatku od nieruchomości oraz podatku dochodowego. Ostateczny skutek finansowy jest trudny do oszacowania i zależy będzie od terminu i kolejności powstawania nowej zabudowy, a także związanych z nią potrzeb inwestycyjnych ze strony samorządu.

Procedura 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.

Projekt planu został poddany konsultacjom społecznym. 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 (t. jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) tj. w formie: zbierania uwag, ankiety w formie elektronicznej, spotkania otwartego.

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