

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Podolszyn Nowy w Gminie Raszyn – rejon po wschodniej stronie ul. Wygody sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXI/165/2025 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 wschodniej stronie ul. Wygody.

Obszar wskazany do sporządzenia wymienionego planu obejmuje południowo-zachodnią część obrębu Podolszyn Nowy.

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 nie zabudowany 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 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. Wygody i ul. Długiej kursuje komunikacja strefowa Warszawskiego Transportu Publicznego. Teren objęty planem zlokalizowany jest w sąsiedztwie terenów 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. O 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.