

ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Alei Krakowskiej – rejon ul. Słowikowskiego i ul. Prostej i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn

I. TEREN OBJĘTY ANALIZĄ

1. Analizą objęto teren położony we wsi Raszyn po zachodniej stronie Alei Krakowskiej, którego granice wyznaczają:
 - 1) od północy północna granica działki nr ew.: 375/1;
 - 2) od wschodu wschodnia granica działek nr ew.: 375/1 i 377/2;
 - 3) od południa południowe granice działek nr ew.: 377/1 i 376/1;
 - 4) od zachodu zachodnie granice działek nr ew. 376/1, 375/2 i 375/1.

2. Obszar wyznaczony do sporządzenia planu objęty jest „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Al. Krakowskiej - część P” zatwierdzonym Uchwałą Nr LIX/983/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 27 października 2005r., (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 266, poz. 8712 z dnia 6 grudnia 2005r.), sporządzonym na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139, ze zm.). Stosownie do art. 87 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2012r. poz. 647 ze zm.) w/w plan jest planem obowiązującym.

II. STAN ISTNIEJĄCY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Analizowany teren stanowią działki o nr ew. 376/1, 376/2, 377/1 i 377/2 położone przy ul. Słowikowskiego oraz ul. Prostej we wsi Raszyn 01, które są zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie bliźniaczej oraz część działki nr ew. 375/1 - działki drogowej (połączenie ul. Prostej z ul. Żeromskiego). Powierzchnia terenu wyznaczonego do sporządzenia planu wynosi ok. 1500,0m².

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Zgodnie z obowiązującym „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Al. Krakowskiej - część P” uchwalonym uchwałą nr LIX/983/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 27 października 2005r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 266, poz. 8712 z dnia 6 grudnia 2005r.) obszar wyznaczony do sporządzenia planu tj.:

- północna część działki nr ew. 375/1 oraz południowe części działek nr ew. 376/1, 376/2, 377/1 i 377/2 znajduje się na terenie oznaczonym symbolem MN oznaczającym tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - południowo-wschodnia część działki nr ew. 375/1 oraz północna część działek nr ew. 376/1, 376/2 i 377/1 przeznaczona jest pod wewnętrzną ulicę dojazdową KDw o szerokości 6,0m w liniach rozgraniczających,
 - oraz zachodnia część działki nr ew. 376/1 przeznaczona jest pod poszerzenie ul. Słowikowskiego drogi lokalnej KL o szerokości zmiennej 10,0-12,0m w liniach rozgraniczających
- Dla w/w terenu plan ustala.

W zakresie struktury funkcjonalnej ustala się:

- 1) (...);
 - 2) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną [MN] na zachód od ul. Godebskiego wraz z nieuciążliwymi usługami, jako przeznaczenie podstawowe;
 - 3) (...);
 - 4) plan wyklucza lokalizacje obiektów uciążliwych oraz funkcji produkcji poza terenami [UP];
- (...)
§ 10

W zakresie struktury przestrzennej ustala się:

1. Dla nowej zabudowy mieszkaniowej i usług ustala się minimalną wielkość nowo tworzonych działek z tolerancją 5%:
 - 1) Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – obszary [MN] :
 - a) różne formy zabudowy jednorodzinnej;
 - a. dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – min. 900m² dla jednego budynku,
 - b. dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – min. 600m² dla jednego segmentu,
 - c. dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej – min. 400m² dla jednego segmentu przy czym ustala się, iż zabudowa tego typu dopuszczona jest jedynie w zespołach minimum 5 segmentów.
 - b) dopuszcza się funkcję usługową wbudowaną w obiekt podstawowy, o ile nie przekracza ona 15 % ogólnej powierzchni użytkowej;
 - c) plan wyklucza lokalizację drugiego obiektu kubaturowego mieszkalnego na działce, dopuszcza się jedynie obiekty o funkcji gospodarczej lub garażowej;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40 %;
 - e) wysokość zabudowy – max. 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku;
 - 2-10) (...);
 - 2) We wszystkich terenach, poza terenami [UP], dopuszcza się lokalizacje obiektów kultu religijnego bez ograniczania wysokości.
2. Dopuszcza się adaptację (zgodnie z ustaleniami planu) działek mniejszych, których podział został dokonany przed uprawomocnieniem niniejszego planu.

II. OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

§ 11

W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, architektury i urbanistyki ustala się:

1. Utrzymanie naturalnych walorów obszaru poprzez zachowanie istniejącej zieleni wysokiej (zwłaszcza grup zadrzewień) oraz systemu cieków wodnych.
2. Ograniczenie wysokości zabudowy:
 - 1) (...),
 - 2) (...),
 - 3) dla pozostałych terenów – max. 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,
 - 4) (...).
3. Likwidację prowizorycznej zabudowy oraz sukcesywne usuwanie szklarni i namiotów foliowych.
4. Dla nowych inwestycji, w zakresie architektury ustala się:
 - 1) Dla obiektów mieszkaniowych zakaz stosowania elewacji szklanych oraz sidingu, jaskrawych kolorów elewacji
 - 2) dla pozostałych obiektów zakaz stosowania sidingu.
 - 3) Na elewacjach obiektów mieszkaniowych należy stosować:
 - a) tynki w jasnych odcieniach, kolorach pastelowych t.j.: jasnej żółci, jasno szarego, beżu, bieli, etc.;
 - b) cegłę;
 - c) elewacyjne płyty kamienne;
 - 4) Kształt dachów należy dostosować do dachów obiektów już istniejących, zaś w terenach dotychczas nie zainwestowanych ustala się stosowanie dachów wielospadowych;
 - 5) W zakresie ogrodzeń ustala się:
 - a) ogrodzenia należy stosować na podmurówkach o wysokości max. 60cm,
 - b) ażur w elementach ogrodzeniowych powinien wynosić min. 50%,
 - c) wysokość ogrodzenia – max. 1,8 m od poziomu terenu.

(...)

§ 15

W zakresie ograniczeń dla zabudowy i zainwestowania:

1. Ustala się na każdej działce inwestycyjnej minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - 1) Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [MN] – wymóg zachowania min. 40% powierzchni biologicznie czynnej;

(...)

V. OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA

§ 26

1. Układ drogowo-uliczny na terenach objętych planem stanowią: ulica główna [KG], ulica zbiorcza [KZ], ulice lokalne [KL] wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, których przebieg jest określony ściśle, a podana szerokość w liniach rozgraniczających minimalna oraz ciągi spacerowo-rowerowe zaznaczone są na rysunku planu..
 2. Układ ten wspomagają wewnętrzne ulice dojazdowe [KDw].
- (...)

§ 28

1. Ustala się przebieg i szerokości poszczególnych ulic wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określonymi ściśle:
1-5) (...)
6) ulica lokalna [KL] – ul. Słowikowskiego:
 - a) (...)
 - b) od ul. Godebskiego do ul. Reymonta – szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 10-12m, zgodnie z domiarem na rysunku planu, z lokalnymi przewężeniami do 8m (ze względu na istniejące uwarunkowania)
- 7-9) (...)
2. Ustala się przebieg i szerokości poszczególnych ulic dojazdowych [KDw] zgodnie z rysunkiem planu.
(...)

Rozdział 3 - USTALENIA SZCZEGÓLWE

I. USTALENIA SZCZEGÓLWE DLA OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH

§ 31

W odniesieniu do obszarów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem [MN], ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) Wszelkie formy zabudowy jednorodzinnej (zabudowa jednorodzinna wolno stojąca, zabudowa bliźniacza, zabudowa szeregową) jako przeznaczenie podstawowe.
 - 2) Nieuciążliwe drobne usługi bytowe stopnia podstawowego podnoszące atrakcyjność terenu, wbudowane w obiekt podstawowy, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, jako przeznaczenie dopuszczone.
 - 3) Warunkiem dopuszczenia usług jest ich nie większy niż 15% udział w ogólnej powierzchni użytkowej.
 - 4) Plan dopuszcza lokalizację na działce obiektu o funkcji gospodarczej lub garażowej.
2. Sposób i zasady zagospodarowania:
 - 1) Dla nowej zabudowy ustala się w zakresie:
 - a) struktury przestrzennej – zgodnie z ustaleniami § 10,
 - b) wyrazu architektonicznego - zgodnie z ustaleniami § 11,
 - c) stref uciążliwości i wynikających ograniczeń w zagospodarowaniu terenu - zgodnie z ustaleniami § 15,
 - d) parkowania - zgodnie z ustaleniami § 29.
 - 2) Nieprzekraczalne linie zabudowy (zgodnie z rysunkiem planu):
 - a) (...),
 - b) (...),
 - c) min 5m od linii rozgraniczających ulic lokalnych [KL] i ulic dojazdowych [KD],
 - d) min 4m od linii rozgraniczających wewnętrznych ulic dojazdowych [KDw] lub zgodnie z istniejącą pierzeją.
(...)"

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Stwierdzono potrzebę rozpoczęcia procedury sporządzenia planu miejscowego w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U z 2012r. poz. 647 ze zm.) w wyniku uwzględnienia przez Wójta wniosków Państwa Marzeny i Łukasza Połubińskich oraz Państwa Marii i Jana Szatan dot. przesunięcia projektowanej wewnętrznej drogi dojazdowej KDw z terenu działek nr ew. 376/1 376/2 i 377/1 w istniejący pas drogowy ul. Prostej.

V. STOPIEŃ ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn, uchwalone Uchwałą Rady Gminy Raszyn Nr 76/XIX/99 z dnia 16 grudnia 1999 r., przewiduje tereny wskazane do zmiany planu pod obszary o wiodącej funkcji mieszkaniowej:

„III. Uwarunkowania rozwoju

10. Synteza uwarunkowań. Mieszkalnictwo (str. 34): „ W zakresie problematyki mieszkalnictwa

- ograniczenia związane z ochroną środowiska(w tym możliwości skanalizowania) będą rzutować na intensywność zabudowy, wielkość działek, procent terenów biologicznie czynnych,

- rozwój funkcji mieszkaniowych wiąże się z opracowywaniem i uchwalaniem planów miejscowych,

- rozwój funkcji mieszkaniowych uwarunkowany jest wyprzedzającym wyposażeniem terenów w źródła infrastruktury technicznej oraz równoległą realizacją urzędzeń obsługi mieszkańców,

- (...)

- lokowanie funkcji mieszkaniowych winno uwzględniać zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej tj. gminnego budownictwa mieszkaniowego.

IV. Kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn:

3. *Struktura funkcjonalno – przestrzenna (str. 39). "Gmina Raszyn sukcesywnie przekształca się, poprzez świadomie prowadzoną politykę z gminy wiejskiej w wielofunkcyjny zespół miasta Raszyna i gminy Raszyn.w dalszym ciągu rozwijać się będą podporządkowane ochronie zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego, następujące funkcje:*

(...)

- *mieszkalnictwo (uwzględniając migracje do gminy)...".*

2. Teren wyznaczony do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, i przeznaczony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn pod zainwestowanie położone są na gruntach zainwestowanych, dla których uzyskano zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze. Zgody uzyskane do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn, przyjętego Uchwałą Nr 23/94 Rady Gminy Raszyn z dnia 9 listopada 1994r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego Nr 24 poz. 821 z dnia 5 grudnia 1994r.

VI. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA ZMIANY PLANU

1. Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej potrzeb inwestycyjnych właścicieli działek nr ew. 376/1, 376/2 i 377/1 z zakresu funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, uwarunkowań stanu istniejącego, uwarunkowań i kierunków rozwoju terenów określonych w Studium - rysunek nr I, w świetle obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zasadne.
2. Należy przystąpić do sporządzenia planu, w którym zostaną określone sposoby zagospodarowania i zabudowy oraz zostaną wyznaczone parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Plan uwzględni potrzebę inwestycyjną przewidzianą przez wnioskodawców oraz zmianę w zagospodarowaniu terenu na cele zabudowy mieszkaniowej utrzymując kontynuację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej w odniesieniu do terenów sąsiednich.

VII. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

Obszar opracowania

Zgodnie z opisem w pkt. I analizy

Zakres merytoryczny

Projekt planu zostanie sporządzony z uwzględnieniem stosownych standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu planu, wprowadzonych rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) oraz odpowiednio do zakresu zmiany planu z uwzględnieniem stosownych zapisów z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2012r. poz. 647 ze zm.).

Zakres prac

Odpowiednio do zakresu planu należy sporządzić prognozę oddziaływania na środowisko i prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Materiały geodezyjne:

Odpowiednio do treści ww. planu zagospodarowania przestrzennego zostanie sporządzony rysunek planu. Rysunek planu zostanie sporządzony na mapie w skali 1:1000, stanowiącej urzędową kopię sekcji mapy zasadniczej – 19S6W4 i 20S6W4.