

ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Dawidy Bankowe w Gminie Raszyn – rejon ul. Oleńki 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 Dawidy Bankowe w Gminie Raszyn, którego granice wyznaczają:

- 1) od zachodu - od istniejącej osi ul. Oleńki, zachodnia granica działki nr ew. 15 na długości 430,0m;
- 2) od północy - prostopadły odcinek od zachodniej granicy działki nr 15 do wschodniej granicy działki nr ew. 16/1,
- 3) od wschodu - wschodnia granica działki nr ew. 16/1 do istniejącej osi ul. Oleńki;
- 4) od południa - istniejąca oś ul. Oleńki.

2. Obszar wyznaczony do sporządzenia planu objęty jest „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn dla części terenów we wsi Falenty Nowe, Dawidy Bankowe, Łady i Falenty” zatwierdzonym Uchwałą Nr LVII/905/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 22 września 2005r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 256, poz. 8357 z dnia 22 listopada 2005r.), zmienioną Uchwałą Nr XII/175/07 Rady Gminy Raszyn z dnia 20 września 2007r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 241, poz. 6976 z dnia 25 listopada 2007r.). 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.

4) STAN ISTNIEJĄCY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Analizowany teren stanowi południowa część działek nr ew. 15 i 16/1 położonych przy ul. Oleńki we wsi Dawidy Bankowe w Gminie Raszyn. Powierzchnia terenu wyznaczonego do sporządzenia planu wynosi ok.6,5ha.

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Zgodnie z obowiązującym Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn dla części terenów we wsi Falenty Nowe, Dawidy Bankowe, Łady i Falenty” zatwierdzonym Uchwałą Nr LVII/905/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 22 września 2005r., (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 256, poz. 8357 z dnia 22 listopada 2005r.), zmienioną Uchwałą Nr XII/175/07 Rady Gminy Raszyn z dnia 20 września 2007r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 241, poz. 6976 z dnia 25 listopada 2007r.) obszar wyznaczony do sporządzenia planu położony jest na następującym terenie:

- północna część działek nr ew. 15 i 16/1 w pasie ok. 47m znajduje się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U/MN oznaczającym tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- południowa część w/w działek znajduje się w liniach rozgraniczających drogi dojazdowej **5KD** – ul. Oleńki o projektowanej szerokości 10,0m w liniach rozgraniczających,
- zaś pozostała część działek znajduje się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MN/U oznaczającym teren zabudowy mieszkaniowej i usług.

Dla w/w terenu plan ustala.

„Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem.

1. Przeznaczenie terenów

§ 10.

a. *Określa się następujące rodzaje przeznaczenia terenu:*

1-3) (...)

4) *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług- oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;*

5) tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem U/MN;

6-11) (...)

5) (...)

6) Wyznacza się tereny przeznaczone na cele publiczne:

- 1) drogi KZ, KL, KD (jezdnie komunikacji kołowej, przestrzenie komunikacji pieszej, ścieżkę rowerową);
- 2) zielen przyuliczną o charakterze publicznym;

(...)

4. Ograniczenia dla zabudowy i zainwestowania

(...)

§ 16.

1. W korytarzach napowietrznych linii energetycznych 15 kV (po 5 m od osi linii w każdą stronę), plan przyjmuje warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów i terenu określone w przepisach odrębnych a w przypadku ich modernizacji plan postuluje zamianę istniejących napowietrznych linii 15 kV na podziemne.
2. W przypadku likwidacji lub przebudowy linii energetycznych ograniczenia dla zagospodarowania i użytkowania obiektów i terenu, tracą moc.

(...)

5. Ustalenia ogólne w zakresie przestrzennego kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 21.

5.1. Zasady ustalania linii zabudowy

1. Z uwzględnieniem warunków, o których mowa w § 18, dla budynków nowo wznoszonych, rozbudowywanych, nadbudowywanych lub odtwarzanych ustala się następujące nieprzekraczalne odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg:

1) (...),

2) 6 m dla dróg KD i dróg wewnętrznych.

2. (...)

3. Dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działek.

4. Zachowuje się zabudowę istniejącą na dzień uchwalenia planu i zlokalizowaną poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, jeżeli nie stanowi ona samowoli budowlanej.

(...)

§ 24.

Zasady podziału terenów

1. Ustala się, że wydzielane nowe działki muszą być dostosowane wielkością i kształtem do sposobu zagospodarowania oraz do potrzeb związanych z funkcjonowaniem projektowanych obiektów i urządzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi, z warunkami zagospodarowania dla całego terenu oraz ustaloną funkcją, a na każdej wydzielanej działce budowlanej muszą być zachowane powierzchnie biologicznie czynne podane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

2. W przypadku działek budowlanych, istniejących na dzień uchwalenia planu ustala się zasadę dostosowania wielkości i kształtu działek do potrzeb związanych z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń oraz przepisów odrębnych.

3. Rysunek planu zawiera przykładowe propozycje podziału na działki i drogi wewnętrzne, które nie stanowią ustaleń planu.

4. Obowiązują następujące minimalne powierzchnie dla nowo wydzielanych działek z dopuszczalnym obniżeniem tej powierzchni o 5%:

1) (...)

2) (...)

3) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MN/U i zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej U/MN – 2000 m² ;

4) (...)

5) (...)

5. Zachowuje się z prawem zabudowy działki wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych.

6. (...)

7. (...)

8. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż określone planem dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg.

9. Dopuszcza się wydzielenie działki rowu otwartego.

§ 25.

1. Wyznacza się na rysunku planu linie rozgraniczające dróg publicznych KZ, KL i KD oraz ustala miejsca połączeń dróg wewnętrznych.

2. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej i infrastruktury technicznej; za dostęp do drogi publicznej i infrastruktury technicznej uznaje się dostęp poprzez drogi wewnętrzne, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt. 13, albo sięgaczem o minimalnej szerokości 5 m i maksymalnej długości 60 m, który stanowi część działki.

3. Ustala się zakaz takich podziałów gruntów, które wiązałyby się z potrzebą włączeń dróg wewnętrznych do drogi 2KZ, poza wyznaczonymi na rysunku planu skrzyżowaniami.

4. Przy każdym podziale terenu przylegającego do istniejących dróg publicznych KZ, (...) i KD należy każdorazowo wydzielać działki pod poszerzenie tych dróg, a linie tego wydzielenia muszą się pokrywać z liniami rozgraniczającymi tych dróg.

5. Ustala się zasady wydzielenia działek i dróg wewnętrznych:
 - 1) oś projektowanych dróg wewnętrznych powinna przebiegać wzdłuż prawnej granicy pomiędzy sąsiadującymi, przeznaczonymi do podziału działkami;
 - 2) należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek;
 - 3) linie rozgraniczające projektowanych dróg wewnętrznych wyznacza się odmierzając od wyznaczonej osi (granicy działek), symetrycznie w każdą stronę odpowiednio:
 - a) po 4 m (5 m w przypadku takiej możliwości),
 - b) a w przypadku braku możliwości wyznaczenia symetrycznej drogi wewnętrznej, po 8 m na każdej działce oddzielnie;
 - 4) każda nowa droga winna mieć dwustronne włączenie do istniejącego układu komunikacyjnego, a gdyby to było niemożliwe, droga o jednostronnym włączeniu dłuższa niż 60 m, musi mieć stworzone warunki do zawracania (placy do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 x 12,5 m);
 - 5) włączenia nowych dróg do istniejącego układu drogowego może nastąpić albo w osi włączenia dróg od strony przeciwnej albo dla uniknięcia mimośrodków w odległości min. 40 m od takiego włączenia po stronie przeciwnej;
 - 6) skrzyżowania projektowanych dróg należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających. Ustala się symetryczne narożne ścięcia linii rozgraniczającej nie mniejsze niż 5,0 m x 5,0 m dla dróg (...), KD i dróg wewnętrznych. W przypadku skrzyżowania dróg zbiorczych z drogami (...), KD i drogami wewnętrznymi niesymetryczne narożne ścięcia linii rozgraniczające nie mniejsze niż 10m dla drogi KZ i 5 m-dla dróg (...), KD i drogi wewnętrznej.
6. W przypadku wydzielenia drogi wewnętrznej o szerokości 8m, powstającej z symetrycznego wydzielenia z dwóch działek, podział winien być dokonany jednocześnie dla obydwu nieruchomości.
7. W przypadku podziału nieruchomości z wydzieleniem drogi wewnętrznej podziałem należy objąć wszystkie działki, przez które wydzielana droga wewnętrzna będzie się łączyła z drogą publiczną.

(...)

Rozdział 3

Ustalenia dla poszczególnych terenów.

(...)

4. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MN/U

§ 41.

Funkcja (przeznaczenie terenu):

- 1) przeznaczenie podstawowe-zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczym oraz usługi wbudowane lub stanowiące odrębną kubaturę;
- 2) przeznaczenie uzupełniające-garaże i budynki gospodarcze, zieleń, podwórze, ogrody przydomowe, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne- usługi, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 9 i 10 oraz zachowana zabudowa zagrodowa;
- 4) dopuszcza się budowę i zabudowę polegającą na; budowie, robotach budowlanych remontach i przebudowie, oraz dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w pkt 1;
- 5) zakazuje się:
 - a) adaptowania budynków gospodarczych, garaży lub usługowych na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny,
 - b) lokowania innych niż wymienione w pkt 3 funkcji usługowych, handlu hurtowego, placów składowych, lokowania obsługi technicznej, napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw, masztów telefonii komórkowej, obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej więcej niż 1000 m²,
 - c) lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej.

§ 42.

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. Na działce, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi, ustala się lokowanie jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego, oraz budynku bliźniaczego (jeden segment), dopuszczając inwestowanie na połączonych działkach.
2. Na działce z zachowaną zabudową zagrodową ustala się lokowanie jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego lub bliźniaczego (dwa segmenty), budynki gospodarcze i garaże.
3. Ustala się taki sposób inwestowania, aby na każdej działce budowlanej (o minimalnej powierzchni, o której mowa w § 24 ust.4, pkt. 3, zachowano, co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej.
4. Ustala się max wysokość zabudowy; 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu dwuspadowego dla budynków mieszkalnych, 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 4.5m dla garaży i budynków gospodarczych oraz 8.0m dla budynków gospodarczych dla zabudowy zagrodowej.

§ 43.

Inne ustalenia

1. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenów lub obiektów:
 - 1) położonych w terenach zmeliorowanych, o których mowa w § 12;
 - 2) położonych w zasięgu urządzeń gazowych, o których mowa w § 15;
 - 3) położonych w zasięgu napowietrznych linii energetycznych, o których mowa w § 16;
 - 4) położonych w zasięgu oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 18.
2. Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w § 14 i od § 18 do § 31.

5. Tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej U/MN

§ 44.

Funkcja (przeznaczenie terenu):

- 1) *przeznaczenie podstawowe-zabudowa usługowa i wbudowana funkcja mieszkaniowa jednorodzinna usytuowana w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym. Zabudowa usługowa realizowana jako usługi towarzyszące i usługi, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 10 tj. rzemiosło usługowe i warsztaty drobnej wytwórczości, oraz stacje paliw, obsługa techniczna motoryzacji, handel hurtowy i place składowe (lokalizowane tylko na działkach położonych przy włączeniu dróg KD do drogi 2 KZ);*
- 2) *przeznaczenie uzupełniające-garaże i budynki gospodarcze, zieleń, podwórza, ogrody przydomowe, urządzenia infrastruktury technicznej;*
- 3) *przeznaczenie dopuszczalne- usługi bez funkcji mieszkaniowej;*
- 4) *dopuszcza się budowę i zabudowę polegającą na; budowie, robotach budowlanych remontach i przebudowie oraz dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w pkt 1;*
- 5) *zakazuje się:*
 - a) *lokalizacji funkcji ochrony zdrowia, usług medycznych i obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży,*
 - b) *lokalizacji samodzielnej zabudowy mieszkaniowej i funkcji mieszkaniowej w zasięgu oddziaływania komunikacji drogi 2 KZ,*
 - c) *adaptowania budynków gospodarczych, garaży lub usługowych na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek z funkcją mieszkalną,*
 - d) *obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej więcej niż 1000m²,*
 - e) *lokalizacji zabudowy zagrodowej.*

§ 45.

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. *Ustala się taki sposób inwestowania, aby na każdej działce budowlanej, o minimalnej powierzchni, o której mowa w § 24 ust. 4, pkt. 3, zachowano, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej.*
2. *Ustala się max wysokość zabudowy; 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu dwuspadowego dla budynków usług. 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 4.5 m dla garaży i budynków gospodarczych.*

§ 46.

Inne ustalenia

- 1) *Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenów lub obiektów:*
 - 1) *(...)*
 - 2) *położonych w zasięgu urządzeń gazowych, o których mowa w § 15;*
 - 3) *położonych w zasięgu napowietrznych linii energetycznych, o których mowa w § 16;*
 - 4) *położonych w zasięgu oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 18.*
- 2) *Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w § 14 i od § 18 do § 31.*

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Stwierdzono potrzebę rozpoczęcia procedury sporządzenia planu miejscowego w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U z 2012r. poz. 647 ze zm.) w wyniku uwzględnienia przez Wójta m.in. wniosków właścicieli działek nr ew. 15 i 16/1 o zmianę przeznaczenia działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w oparciu o inne niż dotychczas obowiązujące wskaźniki kształtowania zabudowy mieszkaniowej oraz zasady podziałów.

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 1999r., przewiduje tereny wskazane do sporządzenia planu jako obszary zabudowy 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 realizację urządzeń 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 zabudowę mieszkaniową położone są na gruntach, dla których uzyskano zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze. Zgody uzyskane zostały do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn dla części terenów we wsi Falenty Nowe, Dawidy Bankowe, Łady i Falenty” zatwierdzonego Uchwałą Nr LVII/905/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 22 września 2005r., (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 256, poz. 8357 z dnia 22 listopada 2005r.) zmienioną Uchwałą Nr XII/175/07 Rady Gminy Raszyn z dnia 20 września 2007r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 241, poz. 6976 z dnia 25 listopada 2007r.).

VI. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA ZMIANY PLANU

1. Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej potrzeb inwestycyjnych właścicieli działek nr ew. 15 i 16/1 z zakresu funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, uwarunkowań stanu istniejącego oraz uwarunkowań i kierunków rozwoju terenów określonych w Studium - rysunek nr I, w świetle obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zasadne.
2. Przystąpienie do sporządzenia planu ma na celu zmianę zasad zagospodarowania terenu, wyznaczenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zasad podziałów dla danego obszaru. Plan uwzględni potrzebę inwestycyjną przewidzianą przez wnioskodawców oraz zmianę w zagospodarowaniu terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej utrzymując kontynuację tej funkcji 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 – 21 S7-8 W1-2.