

ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Alei Krakowskiej – rejon ul. Gałczyńskiego 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. 109;
 - 2) od wschodu wschodnie granice działek nr ew.: 109, 141 i 144/1;
 - 3) od południa południowe granice działek nr ew.: 144/1, 1305, 142, 136, 135/5 i 135/4;
 - 4) od zachodu zachodnia granica działki nr ew. 135/4 do północnej granicy działki nr ew. 109.

2. Wschodnia część obszaru wyznaczonego do sporządzenia planu (tj. działki nr ew. 141. i 144/1) z uwagi na wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 4 października 2011r. sygn. akt II OSK 1508/11 *stwierdzający nieważność uchwały Nr XXXVI/649/09 Rady Gminy Raszyn z dnia 10 września 2009r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Alei Krakowskiej – część I w zakresie dot. postanowień zaskarżonej uchwały obejmujących „teren I”* nie jest objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W obrocie prawnym dla tego terenu pozostaje nadal uchwała Nr XXIV/466/08 Rady Gminy Raszyn z dnia 25 września 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Alei Krakowskiej część I, która to uchwała wymaga uchylecia w zakresie niniejszej uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu.

Pozostały obszar wyznaczony do sporządzenia planu objęty jest „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Al. Krakowskiej - część I” 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 (j. t. 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 zarówno zainwestowane zabudową usługową już działki położone przy ul. Gałczyńskiego jak i niezabudowane działki położone przy Al. Krakowskiej we wsi Raszyn. Północna część terenu stanowi fragment ul. Finałowej – działka nr ew. 109 - będącej w użytkowaniu Gminy Raszyn. Powierzchnia terenu wyznaczonego do sporządzenia planu wynosi ok. 1,5 ha.

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Część obszaru wyznaczona do sporządzenia planu objęta obowiązującym „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Al. Krakowskiej - część I” *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.)* znajduje się na terenie oznaczonym symbolem UP oznaczającym tereny funkcji działalności gospodarczej.

Dla w/w terenu plan ustala.

„§ 9

W zakresie struktury funkcjonalnej ustala się:

- 1) (...);
- 2) (...);
- 3) w północnej części planu (powyżej ulicy Galczyńskiego) przeznaczenie terenu na funkcje działalności gospodarczej [UP];
- 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%:
 - 1-5) (...)
 - 6) Dla terenów usług i produkcji – obszary [UP] :
 - a) funkcja usługowa, przemysłowa, składowa i techniczna,
 - b) minimalna wielkość działki – min. 2000m², z wyjątkiem działek już zagospodarowanych;
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15%;
 - d) wysokość zabudowy – max. 12m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku.
 - 7-9) (...);
 - 10) 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) dla terenów położonych:
 - a) (...)
 - b) na terenie działalności gospodarczej [UP]
 - c) (...)
 - d) (...)- max. 12m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku (z wyłączeniem budynku kościoła)
 - 2) (...)
 - 3) (...)
 - 4) akcenty architektoniczno- wysokościowe – max. 15m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku.

(...)

§ 15

W zakresie ograniczeń dla zabudowy i zainwestowania:

1. Ustala się na każdej działce inwestycyjnej minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - 1-5) (...)
 - 6) Dla terenów działalności usługowej – tereny [UP] – wymóg zachowania min. 15% powierzchni biologicznie czynnej;
 - 7-10) (...)
 - 11) oraz dla terenów działalności usługowej – tereny [UP] – ustala się max. ogólną powierzchnię użytkową jednego obiektu – 1000m².
- 2-7. (...)
8. Na terenach położonych wzdłuż Alei Krakowskiej, w pasie o szerokości 80m od krawędzi jezdni oraz na terenie [UP] ustala się zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej, zaś w stosunku do obiektów mieszkaniowych już istniejących ustala się stosowanie zabezpieczeń akustycznych oraz dopuszcza remont, nadbudowę i rozbudowę.
- 9-12. (...)
13. oddziaływanie akustyczne obiektów zlokalizowanych na terenach [UP] winno zamykać się w granicach tych obszarów.

(...)

V. OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA

§ 26

1. Układ drogowo-uliczny na terenach objętych planem stanowią: ulica główna [KG], ulica zbiorcza [KZ], ulice lokalne [KL], ul. dojazdowe [KD] i ciąg [KPJ] będące drogami publicznymi, 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].
3. Wyklucza się obsługę terenów inwestycyjnych przyległych do drogi głównej oraz drogi zbiorczej bezpośrednio z tychże dróg.

4. Obsługę terenów położonych wzdłuż Alei Krakowskiej może się odbywać jedynie poprzez jezdnię serwisową, wskazaną na rysunku planu.
5. Dopuszczone wyjątki od w/w ustaleń muszą być każdorazowo uzgadniane z właściwym zarządcą drogi.

(...)

§ 28

1. Ustala się przebieg i szerokości poszczególnych ulic wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określonymi ściśle:
 - 1) ulica główna [KG] – Aleja Krakowska: - szerokość od osi do zachodniej linii rozgraniczającej zmienna 20m -34m (z lokalnymi przewężeniami) – zgodnie z rysunkiem planu; w liniach rozgraniczających Alei Krakowskie zawarto jezdnię serwisową.
 - 2) ulica zbiorcza [KZ] – ul. Gałczyńskiego i jej przedłużenie – szerokość w liniach rozgraniczających min. 20m, zgodnie z domiarem na rysunku planu.
 - 3-7) (...)
 - 8) ulice dojazdowe – [KD], szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m lub zgodnie z domiarem na rysunku planu.

(...)

Rozdział 3 - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

I. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH

§ 36

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

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) nieuciążliwe funkcje usługowe, produkcyjne, składowe oraz urządzenia techniczne jako przeznaczenie podstawowe,
 - 2) plan dopuszcza lokalizowanie urzędzeń uciążliwych w tym stacji przekaźnikowych telefonii komórkowej dla których obowiązek sporządzenia raportu jest obligatoryjny. Lokalizowanie masztów i anten TV i radiowych oraz stacji bazowych telefonii komórkowej każdorazowo wymaga konsultacji z Szefostwem Infrastruktury WLOP,
 - 3) zakaz lokalizowania nowych funkcji mieszkaniowych oraz funkcji chronionych,
 - 4) w stosunku do istniejących obiektów mieszkaniowych plan dopuszcza ich remont, rozbudowę i nadbudowę.
2. Sposób i zasady zagospodarowania:
 - 1) Dla nowej zabudowy ustala się w zakresie:
 - a) stref uciążliwości i wynikających ograniczeń w zagospodarowaniu terenu - zgodnie z ustaleniami § 15,
 - b) parkowania - zgodnie z ustaleniami § 29.
 - 2) Minimalna wielkość działki nie może być mniejsza niż 2000m², z wyjątkiem działek już zagospodarowanych.
 - 3) Max ogólna powierzchnia użytkowa jednego obiektu nie może przekraczać 1000m².
 - 4) Nieprzekraczalne linie zabudowy (zgodnie z rysunkiem planu):
 - a) min 5m od linii rozgraniczających ulic zbiorczych [KZ]
 - b) min 5m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych [KD]
 - 5) Nakazuje się stosowanie zabezpieczeń antyhałasowych dla budynków zawierających pomieszczenia przeznaczone na pobyt stały ludzi od strony ulicy głównej [KG].
 - 6) Postuluje się stosowanie zabezpieczeń antyhałasowych dla budynków zawierających pomieszczenia przeznaczone na pobyt stały ludzi.
 - 7) Warunkiem lokalizacji usług jest: zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce;
 - 8) Nakazuje się neutralizację ścieków technologicznych powstałych na własnym terenie i podczyszczenie wód opadowych przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej lub do gruntu, w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek, do których inwestor posiada tytuł prawny.
 - 9) Oddziaływanie akustyczne obiektów winno zamykać się w granicach wyznaczonych obszarów (...)"

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 wniosku właściciela działek nr ew. 141 i 144/1 dot. sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jak również potrzeby zmiany niektórych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy usługowej oraz zagospodarowania terenu dla pozostałego obszaru.

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., przeznaczają tereny wskazane do sporządzenia planu pod obszary o funkcji usługowo-magazynowej:

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:

- działalność gospodarcza obrotu handlowego, średnich i małych zakładów produkcyjnych oraz usług”

3.3. Podział strefowy obszaru Gminy

W gminie wyodrębnia się obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną prawną – ograniczonego inwestowania lub bez zainwestowania oraz obszary zainwestowania i wskazane do zainwestowania.

1) Obszary zainwestowane i wskazane do zainwestowania.

Tereny zabudowy – o zróżnicowanych sposobach zagospodarowania:

W obszarach o wiodącej funkcji magazynowo- usługowej z uwzględnieniem dotychczasowego zgodnego z planem obowiązującym zagospodarowania – preferuje się utrzymanie i rozwój rzemiosła, wytwórczości, hurtowni, składów, przemysłu nieuciążliwego o zaawansowanych technologiach, zaplecza transportu i infrastruktury technicznej jako obiektów o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym. (...)

Koncentracje funkcji usługowej – wskazane pod zachowanie dotychczasowych funkcji lub lokowanie nowych obiektów.”

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 PLANU

1. Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej potrzeb inwestycyjnych z zakresu funkcji usług, uwarunkowań stanu istniejącego i uwarunkowań i kierunków rozwoju terenów o wiodącej funkcji usługowo - magazynowej 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 celu ustalenia przeznaczenia terenu oraz określenia sposobów jego zagospodarowania i zabudowy (dot. działek nr ew. 141 i 144/1) jak również w celu zmiany niektórych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy usługowej oraz zasad zagospodarowania dla pozostałego terenu. Sporządzenie planu przyczyni się również do rozwoju ekonomicznego Gminy z tytułu wzrostu dochodu z podatku od nieruchomości.

Niniejsza uchwała w odniesieniu do części terenów objętych niniejszą uchwałą (działki nr ew. 141 i 144/1) zastępuje uchwałą Nr XXIV/466/08 Rady Gminy Raszyn z dnia 25 września 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Alei Krakowskiej część I.

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 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 – 11S6W3 i 12S6W3.