

**Uchwała Nr XXXIX/ 434 /2013**  
**Rady Gminy Raszyn**  
**z dnia 31 lipca 2013r.**

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Rybie w Gminie Raszyn – Obszar III**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 2013r., poz. 594 ze zm.) oraz art. 14 ust. 1, ust. 2, ust. 4 i ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2012r. poz. 647 ze zm), z własnej inicjatywy, po stwierdzeniu wykonania zadań i czynności poprzedzających podjęcie uchwały, określonych w art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Raszyn uchwala, co następuje:

**§ 1.**

1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Rybie w Gminie Raszyn – Obszar III, obejmujący obszar planu w obrębie Rybie, którego granice wyznaczają:
  - 1) od północy południowa granica obszaru objętego obowiązującym „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Rybie w gminie Raszyn – obszar I”;
  - 2) od wschodu wschodnia granica administracyjna obrębu Rybie;
  - 3) od południa południowa granica administracyjna obrębu Rybie;
  - 4) od zachodu wschodnia granica obszaru objętego obowiązującym „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Raszyn po wschodniej stronie Alei Krakowskiej”.
2. Granice obszaru planu, o którym mowa w ust. 1, oznaczone są następującymi literami: A - B - C - D - E - F - G - H - I - J - K - L - Ł - M - N - O - P - R - S - T - U - W - X - Y - Z - Ź - Ż - Ź' - A na załączniku graficznym stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Rybie w Gminie Raszyn – Obszar III i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

**§ 2.**

Sporządzenie planu zostanie wykonane w skali 1:1000.

**§ 3.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

**§ 4.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Rybie w Gminie Raszyn – Obszar III 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 Rybie w Gminie Raszyn, którego granice wyznaczają:
  - 1) od północy południowa granica obszaru objętego obowiązującym „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Rybie w gminie Raszyn – obszar I”;
  - 2) od wschodu wschodnia granica administracyjna obrębu Rybie;
  - 3) od południa południowa granica administracyjna obrębu Rybie;
  - 4) od zachodu wschodnia granica obszaru objętego obowiązującym „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Raszyn po wschodniej stronie Alei Krakowskiej”.

### **II. STAN ISTNIEJĄCY ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Analizowany teren stanowią zarówno niezabudowane jak i zabudowane działki położone we wsi Rybie. W wyznaczonym obszarze istnieje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa oraz zabudowa usługowa (m.in. warsztaty samochodowe, myjnia samochodowa oraz przedszkole niepubliczne). Przez omawiany teren przebiega istniejąca droga powiatowa – ul. Raszynska będąca w zarządzie Powiatu Pruszkowskiego oraz istniejące drogi dojazdowe i wewnętrzne.

Na obszarze wyznaczonym do sporządzenia planu znajduje się stanowisko archeologiczne nr 58-65/8. Od południa obszar planu graniczy z Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu.

### **III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH**

Obszar wyznaczony do sporządzenia planu znajduje się na terenie, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2012r. poz. 647 ze zm) z dniem 01.01.2004r. utracił moc dotychczas obowiązujący Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Raszyn, zatwierdzony uchwałą Rady Gminy Raszyn Nr 23/94 z dnia 9 listopada 1994r. (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego z 1994r. Nr 24, poz. 821).

### **IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ**

Stwierdzono potrzebę rozpoczęcia procedury sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U z 2012 r. poz. 647 ze zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy.

### **V. STOPIEŃ ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM**

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn, które zostało uchwalone Uchwałą Rady Gminy Raszyn Nr 76/XIX/99 z dnia 16 grudnia 1999r. przeznacza tereny objęte sporządzeniem niniejszego planu przede wszystkim pod obszary o wiodącej funkcji mieszkaniowej. Zgodne ze Studium południowa część działek nr ew. 1808 i 1773

przeznaczona jest pod usługi inne, zaś południowo – zachodnia część obszaru objętego planem znajduje się w obszarze dolin rzecznych i zagłębień bezodpływowych. Ponadto wzdłuż południowej granicy obrębu Rybie przebiega projektowana droga lokalna.

#### 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)*

3.3 *Podział strefowy obszaru gminy:*

*-W obszarach o wiodącej funkcji mieszkaniowej wytworzonej w obszarach istniejącego zainwestowania w Raszynie, Nowych Grocholicach, Rybiu i Jaworowej preferuje się utrzymanie i rozwój mieszkalnictwa jednorodzinnego we wszystkich formach wraz z urządzeniami obsługi lokalnej, funkcji usługowych z zakresu użyteczności publicznej (administracja, nauka, szkolnictwo, zdrowie, sport, handel, gastronomia)".*

3.6 *Ludność, zatrudnienie, usługi(str. 43).*

*... Najważniejszymi przesłankami dalszego rozwoju demograficznego gminy są tempo i struktura przyrostu naturalnego oraz skala migracji. ... W miarę dostateczna i stosunkowo dobrze rozwinięta infrastruktura usługowa, rozłożona proporcjonalnie w stosunku do liczby mieszkańców powinna być kierunkiem utrzymywanym i rozwijanym w gminie. ... Wszystkie pozostałe wsie mogą być w miarę potrzeb i rozwoju wyposażane w usługi elementarne. Urbanizacja nowych terenów wyzwoli potrzeby lokalizacji usług, które regulowane potrzebami rynkowymi będą się same korygować ( w zakresie ilości oraz rodzaju usług). Niekorzystnym byłoby jedynie przemieszanie funkcji mieszkaniowych z uciążliwymi funkcjami produkcyjnymi i usługowymi."*

2. Teren wyznaczony do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i przeznaczony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn pod zainwestowanie położony jest na terenach mieszkaniowych i adaptowanej zabudowy zagrodowej, dla których uzyskano zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze. Zgody te zostały 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 z zakresu funkcji mieszkaniowej oraz mieszkaniowo – usługowej, uwarunkowań stanu istniejącego i uwarunkowań i kierunków rozwoju terenów o wiodącej funkcji mieszkaniowej 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. Przystąpienie do sporządzenia planu ma na celu ustalenia przeznaczenia terenu, w tym dla inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobów jego zagospodarowania i zabudowy, ustalenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zasad zagospodarowania.

## **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 urzędowe kopie sekcji map zasadniczych.

Załącznik Nr 1  
do uchwały Nr /13  
Rady Gminy Raszyn  
z dnia 31 lipca 2013r.

**A-B-C-D-...-Ż'-A GRANICE OBSZARU PLANU**

Skala 1: 4000

ul. Raszynska	Obszar objęty obowiązującym „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Rybie w gminie Raszyn – obszar I”
Obręb Falenty	Obszar objęty obowiązującym „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Raszyn po wschodniej stronie Alei Krakowskiej”
Obręb Falenty Nowe	Granica administracyjna obrębu Rybie
Obręb Jaworowa	Granica administracyjna obrębu Rybie