

ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Puchały w Gminie Raszyn – rejon ul. Sokołowskiej 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 Puchały w Gminie Raszyn, którego granice wyznaczają:
 - 1) od północy istniejąca oś ul. Żwirowej;
 - 2) od wschodu wschodnia granica administracyjna obrębu Puchały;
 - 3) od południa południowa granica administracyjna obrębu Puchały;
 - 4) od zachodu zachodnia granica administracyjna obrębu Puchały.

II. STAN ISTNIEJĄCY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Analizowany teren stanowią zabudowana przede wszystkim zabudową usługową jak i niezabudowane działki położone we wsi Puchały oraz fragmenty dróg publicznych: istniejącej ul. Żwirowej (droga gminna we własności Gminy Raszyn), istniejącej ul. Sokołowskiej (droga powiatowa w zarządzie Powiatu Pruszkowskiego) oraz projektowanej drogi Salomea - Wolica (droga ekspresowa w zarządzie GDDKiA). Powierzchnia terenu wyznaczonego do sporządzenia planu wynosi ok. 50,0 ha. Od wschodu obszar objęty planem graniczy bezpośrednio z terenem zamkniętym oraz z terenem cmentarza.

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).

W odniesieniu do obszaru objętego niniejszą uchwałą należy uchylić odpowiednio w części uchwałę Nr 108/XXIII/00 Rady Gminy Raszyn z dnia 30 marca 2000r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn, obejmującej część terenów położonych we wsi Sękocin Stary, Sękocin Nowy, Janki, Falenty oraz wsi Wypędy i Puchały, zmienioną uchwałą Nr XII/172/07 Rady Gminy Raszyn z dnia 20 września 2007r. w sprawie sposobu wykonania uchwały Nr 108/XXIII/00 Rady Gminy Raszyn z dnia 30 marca 2000r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn obejmującej część terenów położonych we wsi Sękocin Stary, Sękocin Nowy, Janki, Falenty oraz wsi Wypędy i Puchały oraz uchwałą Nr XLVII/800/10 Rady Gminy Raszyn z dnia 17 czerwca 2010r. w sprawie: sposobu wykonania uchwały Nr 108/XXIII/00 Rady Gminy Raszyn z dnia 30 marca 2000r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn obejmującej część terenów położonych we wsi Sękocin Stary, Sękocin Nowy, Janki, Falenty oraz wsi Wypędy i Puchały.

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 2012r. 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, uchwalone Uchwałą Rady Gminy Raszyn Nr 76/XIX/99 z dnia 16 grudnia 1999 r., przeznaczając obszar objęty do sporządzenia planu pod obszary o funkcji usługowo-magazynowej. Na terenie objętym sporządzeniem planu projektowany jest układ komunikacji regionalnej (obecna Salomea Wolica) oraz projektowana droga zbiorcza. Ponadto zgodnie ze Studium wschodnia część terenu znajduje się w 150m strefie ochronnej od terenu zamkniętego oraz w 50m strefie ochronnej od terenu cmentarza.

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 położony jest na terenach zainwestowanych oraz terenach projektowanych do zainwestowania kl. IV i V i VI, dla których uzyskano poprzednie zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze. Zgody te uzyskano 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 głównie funkcji usług, uwarunkowań stanu istniejącego i uwarunkowań i kierunków rozwoju terenów pod funkcję usługowo – magazynową, 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. Sporządzenie planu przyczyni się również do rozwoju ekonomicznego Gminy z tytułu wzrostu dochodu z podatku od nieruchomości.

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 map zasadniczych.

PRZEWODNICZĄCY

Dariusz Marcinkowski

Dariusz Marcinkowski