

ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Raszyn po wschodniej stronie Alei Krakowskiej – część I i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn.

I. TEREN OBJĘTY ANALIZĄ

1. Analizą objęto obszar obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Raszyn po wschodniej stronie Alei Krakowskiej.
2. Granice obszaru zmiany planu nie obejmują pięciu obszarów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonymi:
 - 1) Uchwałą Nr XXIV/465/08 Rady Gminy Raszyn z dnia 25 września 2008r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Rady Gminy Raszyn nr LXI/1003/05 z dnia 15 grudnia 2005r. (rejon ulic: Al. Krakowska, Szkolna, Unii Europejskiej oraz rejon ul. Nadrzecznej we wsi Raszyn) – obszary oznaczone na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały cyframi: 33-32-31-30-29-28-33 oraz 37-36-35-34-37;
 - 2) Uchwałą Nr XI/112/11 Rady Gminy Raszyn z dnia 17 sierpnia 2011r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic: Piasta i Lotniczej we wsi Raszyn – obszar oznaczony na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały cyframi: 9-8-13-12-11-10-9;
 - 3) Uchwałą Nr XXVIII/349/12 Rady Gminy Raszyn z dnia 27 listopada 2012r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Raszyn, po wschodniej stronie Alei Krakowskiej, rejon ul. Mickiewicza - część II – obszary oznaczone na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały cyframi: 38-39-40-41-38 oraz 42-43-44-45-42;
 - 4) Uchwałą Nr XXXV/407/13 Rady Gminy Raszyn z dnia 25 kwietnia 2013r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenów położonych we wsi Raszyn po wschodniej stronie Alei Krakowskiej rejon ul. Unii Europejskiej, ul. Szkolnej i ul. Poniatowskiego - część I – obszar oznaczony na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały cyframi: 46-47-48-49-50-51-52-46.
3. Obszar wyznaczony do sporządzenia zmiany planu objęty jest „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Raszyn po wschodniej stronie Alei Krakowskiej” zatwierdzonym Uchwałą Nr LXI/1003/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 15 grudnia 2005r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 24, poz. 823 z dnia 6 lutego 2006r.), 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 zarówno niezabudowane jak i zabudowane działki oraz istniejące tereny komunikacyjne położone po wschodniej stronie Alei Krakowskiej. Południowa część terenu objętego zmianą planu znajduje się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu oraz w otulinie Rezerwatu Przyrody „Stawy Raszyńskie”. Ponadto zachodnia część planu znajduje się w strefie uciążliwości od drogi krajowej – Alei Krakowskiej.

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIAZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Zmiana planu dotyczy ustaleń dla obszarów, które zgodnie z obowiązującym „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Raszyn po wschodniej stronie Alei Krakowskiej” zatwierdzonym Uchwałą Nr LXI/1003/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 15

grudnia 2005r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 24, poz. 823 z dnia 6 lutego 2006r.) znajdują się na terenach:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonych jako MN,
- usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określonych jako U/M,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług określonych jako MN/U,

w zakresie:

„(...)

§ 8. Plan określa przeznaczenie **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)**:

1) (...).

2) Na terenach MN plan dopuszcza zachowanie i rozwój funkcji usługowych z zakresu:

- handlu detalicznego (za wyjątkiem stacji paliw), biur, administracji, rzemiosła, obsługi finansowej,
- kultury, turystyki, gastronomii, zdrowia, oświaty,

jako funkcji uzupełniających w stosunku do funkcji podstawowej, w formie lokali usługowych wydzielonych w budynkach mieszkaniowych, np. w parterach budynków; przy czym powierzchnia użytkowa lokali usługowych nie może przekraczać 25 % powierzchni użytkowej budynku.

(...)

§ 9. Plan określa przeznaczenie **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MN/U)**:

1-10) (...)

11) Dla terenów MN/U plan dopuszcza realizację budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej za zgodą właściciela sąsiedniej posesji.

(...)

§ 10. Plan określa przeznaczenie **terenów usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (U/MW)**:

1) Na terenach U/MW plan ustala zachowanie i rozwój funkcji usługowych z zakresu:

- handlu detalicznego (za wyjątkiem stacji paliw), biur, administracji, rzemiosła, obsługi finansowej,
- kultury, rozrywki, turystyki, gastronomii, nauki, opieki społecznej i socjalnej, infrastruktury technicznej,

jako funkcji podstawowej.

2) (...)

3) (...)

4) Na terenach U/MW plan zakazuje lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, funkcji usługowych innych niż określone w pkt (w szczególności nowych chronionych obiektów służby zdrowia i oświaty), usług uciążliwych oraz obiektów i urządzeń uciążliwych, których uciążliwość wykracza poza granice lokalizacji.

(...)”.

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Stwierdzono potrzebę rozpoczęcia procedury sporządzenia zmiany 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 celu:

- doprowadzenia ustaleń planu do zgodności z obowiązującymi przepisami - *Ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane*.

Określony w § 8 pkt 2 w/w planu 25% udział powierzchni użytkowej lokali usługowych w budynkach mieszkalnych nie jest zgodny z definicją budynku mieszkalnego określoną w art. 3 pkt. 2a) ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane, z którego treści wynika, że „*budynku mieszkalnym jednorodzinnym należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku*”;

- ujednoczenia ustaleń w kwestii dot. dopuszczenia funkcji usług zdrowia (z wyjątkiem chronionych obiektów służby zdrowia) wzdłuż całego pasa Alei Krakowskiej tj. również na terenach usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określonych jako U/MW. Wprowadzenie takich ustaleń będzie identyczne z obowiązującymi już ustaleniami na terenach usług określonych jako U, które położone są również w strefie uciążliwości od Alei Krakowskiej oraz nie naruszają obowiązujących przepisów Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

- doprowadzenia ustaleń planu do zgodności z obowiązującymi przepisami - *Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2010r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*, odnośnie usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do działek sąsiednich oraz w związku z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 marca 2001r. w zakresie wymogu uzyskania zgody właściciela działki sąsiedniej na usytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

O ile w miejscowym planie jest możliwe określenie sposobu usytuowania obiektów w stosunku do granic przyległych nieruchomości to wymóg uzyskania zgody właściciela sąsiedniej posesji na budowę bezpośrednio przy granicy działki jest niezgodny z obowiązującym prawem.

V. STOPIEŃ ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM

Przewidziane zmiany zapisów planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Raszyn Nr 76/XIX/99 z dnia 16 grudnia 1999 r., które przeznaczają tereny objęte zmianą planu głównie jako:

- obszary koncentracji funkcji usługowych wskazane pod zachowanie dotychczasowych funkcji lub lokowanie nowych obiektów – dot. terenów usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określonych jako U/MW,

oraz obszary o wiodącej funkcji mieszkaniowej – dot. terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonych jako MN oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług określonych jako MN/U.

VI. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA ZMIANY PLANU

Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej powyższych potrzeb, obowiązujących przepisów, uwarunkowań stanu istniejącego, uwarunkowań i kierunków rozwoju terenów określonych w Studium - rysunek nr I, w świetle obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zasadne.

VII. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

Obszar opracowania

Zgodnie z opisem w pkt. I analizy

Zakres merytoryczny

Projekt zmiany 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.).

Z uwagi na zmianę planu polegającą na korekcie w zakresie dotyczących powyższych ustaleń rysunek obowiązującego planu nie ulegnie zmianie.

Zakres prac

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