

ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej 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 części terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Alei Krakowskiej – część I z wyłączeniem obszarów oznaczonych na załączniku Nr 1 do uchwały jako Obszar I – oznaczony cyframi 2-4-5-3-2, Obszar II – oznaczony cyframi 40-43-42-41-40 i Obszar III – oznaczony cyframi 20-23-22-21-20, dla których zostały podjęte odrębne uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planów zagospodarowania przestrzennego.

Granice obszaru zmiany planu nie obejmują również trzech obszarów objętych obowiązującą zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Alei Krakowskiej – część I przyjętą Uchwałą Nr XXXVI/649/09 Rady Gminy Raszyn z dnia 10 września 2009r., oznaczonych na załączniku Nr 1 do uchwały cyframi: 48-49-50-51-48, 52-53-54-55-52 oraz 56-57-58-59-56.

2. Obszar wyznaczony do sporządzenia zmiany 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 (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 zachodniej stronie Alei Krakowskiej. Południowa część terenu objętego zmianą planu znajduje się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu oraz w otulinie Rezerwatu Przyrody „Stawy Raszyńskie”, zaś południowo-zachodnia część tego terenu znajduje się na terenach wpisanych do rejestru zabytków. Ponadto wschodnia część planu znajduje się w strefie uciążliwości od drogi krajowej – Alei Krakowskiej.

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Zmiana planu dotyczy ustaleń dla obszarów, które zgodnie z 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.) znajdują się na terenach:

- lokalizacji obiektów użyteczności publicznej – oświaty oraz mieszkalnictwa wielorodzinnego z towarzyszeniem zieleni oznaczonych symbolem **U,MW/ZP**,
- usług kultu religijnego oznaczonych symbolem **UKr**,
- lokalizacji obiektów użyteczności publicznej z towarzyszeniem zieleni oznaczonych symbolem **U/ZP**,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem **MN**,
- oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem **MN/U**,

w zakresie:

„§ 10

W zakresie struktury przestrzennej ustala się:

1. (...)
 - 1) Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – obszary [MN] :
 - a) (...);

- b) dopuszcza się funkcje usługową wbudowaną w obiekt podstawowy, o ile nie przekracza ona 15% ogólnej powierzchni użytkowej;
 - c) (...);
 - d) (...);
 - e) (...);
- 2) Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – obszary [MN/U]:
- a) (...);
 - b) (...);
 - c) w pasie 80 m. do skraju jezdni Alei Krakowskiej (strefa uciążliwości od drogi) ustala się lokalizację nowych obiektów usługowych,
 - d) (...);
 - e) (...).
- 3) (...).
- 4) (...).
- 5) (...).
- 6) (...).
- 7) Dla terenów usług – obszary [UKr] :
- a) (...),
 - b) bez określenia min. wielkości działki; ewentualny podział do uzgodnienia z właściwym Konserwatorem Zabytków;
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – min.70%;
 - d) (...);
- 8) Dla terenów lokalizacji obiektów użyteczności publicznej z towarzyszeniem zieleni – obszary [U/ZP] :
- a) (...);
 - b) (...);
 - c) Powierzchnia biologicznie czynna :
 - a. dla terenu zlokalizowanego w WOChK – min. 70%
 - b. dla pozostałych terenów - min. 60%
 - d) (...).
- 9) Dla terenów lokalizacji obiektów użyteczności publicznej – oświaty oraz mieszkalnictwa wielorodzinnego z towarzyszeniem zieleni – obszar [U,MW/ZP] :
- a) (...)
 - b) (...)
 - c) bez określenia minimalnej wielkości działki, ewentualny podział do uzgodnienia z właściwym Konserwatorem Zabytków;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna :
 - a. dla obszaru zlokalizowanego w części znajdującej się w WOChK – min. 70%
 - b. dla pozostałego obszaru - min. 60%
 - e) (...),
 - f) (...).

(...)
§15

W zakresie ograniczeń dla zabudowy i zainwestowania

1. Ustala się na każdej działce inwestycyjnej minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej :
- 1) (...);
 - 2) (...);
 - 3) (...);
 - 4) (...);
 - 5) (...);
 - 6) (...);
 - 7) Dla zabudowy kultu religijnego [UKr] - wymóg zachowania min. 70% powierzchni biologicznie czynnej;
 - 8) Dla zabudowy [U/ZP] :
 - a) dla obszaru zlokalizowanego w części znajdującej się w WOChK – min. 70% powierzchni biologicznie czynnej;
 - b) (...);
 - 9) Dla zabudowy użyteczności publicznej, mieszkalnictwa wielorodzinnego z towarzyszeniem zieleni [U,MW/ZP] :
 - a) dla obszaru zlokalizowanego w części znajdującej się w WOChK – min. 70% powierzchni biologicznie czynnej;
 - b) (...);
 - 10) (...).
 - 11) (...).

(...)

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.

(...)

VI. USTALENIA PRZEJŚCIOWE

§ 30

- 1. (...).
- 2. (...).
- 3. Do czasu realizacji przeznaczenia docelowego określonego w planie, dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania terenu bez prawa rozbudowy, nadbudowy i modernizacji istniejących obiektów z wyłączeniem budynków mieszkalnych położonych wzdłuż Alei Krakowskiej w pasie o szerokości 80m od krawędzi jezdni oraz na terenie [UP]

(...)

Rozdział 3

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

I. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH

§ 31

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

1. Przeznaczenie terenu:
- 1) (...).
 - 2) Nieuciążliwe drobne usługi bytowe stopnia podstawowego podnoszące atrakcyjność terenu, wbudowane w obiekt podstawowy, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, jako przeznaczenie dopuszczone.

- 3) *Warunkiem dopuszczenia usług jest ich nie większy niż 15% udział w ogólnej powierzchni użytkowej.*
- 4) (...).

(...)
§ 32

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

1. *Przeznaczenie terenu:*
 - 1) (...)
 - 2) (...)
 - 3) (...)
 - 4) *na działkach położonych wzdłuż Alei Krakowskiej, w pasie o szerokości 80m od krawędzi jezdni, w stosunku do obiektów mieszkaniowych już istniejących, ustala się stosowanie zabezpieczeń akustycznych oraz dopuszcza remont, nadbudowę i rozbudowę.*
2. *Sposób i zasady zagospodarowania:*
 - 1) (...)
 - 2) (...)
 - 3) (...)
 - 4) (...)
 - 5) *Nieprzekraczalne linie zabudowy (zgodnie z rysunkiem planu):*
 - a) *wzdłuż drogi głównej [KG] – Alei Krakowskiej:*
 - a. *dla zabudowy mieszkaniowej – 80m od skraju jezdni;*

(...)
§ 37

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

1. (...)
2. *Sposób i zasady zagospodarowania:*
 - 1) *Dla nowej zabudowy ustala się w zakresie:*
 - a) *struktury przestrzennej – zgodnie z ustaleniami § 10*
 - b) (...)
 - c) (...)
 - d) *stref uciążliwości i wynikających ograniczeń w zagospodarowaniu terenu - zgodnie z ustaleniami § 15*

(...)
§ 38

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

1. *Przeznaczenie terenu:*
 - 1) (...)
 - 2) (...)
 - 3) (...)
 - 4) (...)
2. *Sposób i zasady zagospodarowania:*
 - 1) *Dla nowej zabudowy ustala się w zakresie:*
 - a) *struktury przestrzennej – zgodnie z ustaleniami § 10*
 - b) (...)
 - c) (...)
 - d) *stref uciążliwości i wynikających ograniczeń w zagospodarowaniu terenu - zgodnie z ustaleniami § 15*

(...)
§ 39

W odniesieniu do obszarów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem [U,MW/ZP] ustala się:

1. *Przeznaczenie terenu:*
 - 1) (...)
 - 2) (...)
 - 3) (...)
 - 4) (...)
 - 5) (...)
 - 6) (...)
2. *Sposób i zasady zagospodarowania:*
 - 1) *Dla nowej zabudowy ustala się w zakresie:*
 - a) *struktury przestrzennej – zgodnie z ustaleniami § 10*
 - b) (...)
 - c) (...)
 - d) *stref uciążliwości i wynikających ograniczeń w zagospodarowaniu terenu - zgodnie z ustaleniami § 15*

(...).”

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:

- umożliwienia prawidłowego zagospodarowania terenu wokół budynku Austerii (działka nr ew. 1043) poprzez zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Określony w planie minimalny wskaźnik 70% powierzchni biologicznie czynnej zarówno na tym terenie jak i na pozostałych działkach będących w obszarze Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu znacznie ogranicza zagospodarowanie i wykorzystanie terenu zgodne z jego przeznaczeniem w planie miejscowym np. poprzez urządzenie wymaganej liczby miejsc parkingowych.

Zasadne jest więc zmniejszenie w/w wskaźnika nie tylko dla działki nr ew. 1043 ale dla wszystkich terenów znajdujących się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu tj. terenów lokalizacji obiektów użyteczności publicznej – oświaty oraz mieszkalnictwa wielorodzinnego z towarzyszeniem

zieleni oznaczonych symbolem U,MW/ZP jak i terenów usług kultu religijnego oznaczonych symbolem UKr, terenów lokalizacji obiektów użyteczności publicznej z towarzyszeniem zieleni oznaczonych symbolem U/ZP;

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

Określony w § 10 ust. 1 pkt 1d) oraz § 31 ust. 1 pkt 3 w/w planu 15% udział powierzchni użytkowej funkcji usługowej 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 jednorodinnym 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*”;

- umożliwienia sytuowania nowej zabudowy mieszkaniowej na działkach w tzw. „drugim rzędzie zabudowy” od Alei Krakowskiej poprzez zmniejszenie od niej 80m. linii ich zabudowy. Z uwagi brak możliwości bezpośredniego dostępu do Alei Krakowskiej znaczna część tych działek położonych przy drogach wewnętrznych nie będzie mogła być wykorzystana i zainwestowana zgodnie z obowiązującym przeznaczeniem terenu – tj. pod zabudowę usługową.

- umożliwienia remontu istniejących obiektów budowlanych do czasu realizacji przeznaczenia docelowego określonego w planie.

V. STOPIEŃ ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM

Przewidziane zmiany zapisów planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn, uchwalone 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 lokalizacji obiektów użyteczności publicznej – oświaty oraz mieszkalnictwa wielorodzinnego z towarzyszeniem zieleni oznaczonych symbolem U,MW/ZP, terenów usług kultu religijnego oznaczonych symbolem UKr, terenów lokalizacji obiektów użyteczności publicznej z towarzyszeniem zieleni oznaczonych symbolem U/ZP,

- obszary o wiodącej funkcji mieszkaniowej – dot. terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem MN oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonych symbolem MN/U.

VI. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA ZMIANY PLANU

Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej powyższych potrzeb inwestycyjnych, 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 oraz ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, 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 planu w zakresie dotyczącym 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.