

## ANALIZA

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

### **I. TEREN OBJĘTY ANALIZĄ**

1. Analizą objęto tereny położony we wsi Raszyn po wschodniej stronie Alei Krakowskiej - rejon ul. Młynarskiej, obejmujący obszar planu w obrębie Raszyn 02, którego granice wyznaczają:
  - 1) od północy - od osi Alei Krakowskiej północna granica działki nr ew.: 213;
  - 2) od wschodu - wschodnie granice działek: nr ew. 213, 214/1, 214/2 i 215 do osi ul. Młynarskiej;
  - 3) od południa - oś ul. Młynarskiej do osi Alei Krakowskiej;
  - 4) od zachodu - oś Alei Krakowskiej.

2. Obszar wyznaczony do sporządzenia 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 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, ze zm.). Stosownie do art. 87 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) ww. plan jest planem obowiązującym.

W obrocie prawnym dla tego terenu pozostaje nadal uchwała Nr XLIII/462/13 Rady Gminy Raszyn z dnia 24 października 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Raszyn po wschodniej stronie Alei Krakowskiej, która to uchwała wymaga uchylecia w zakresie niniejszej uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu.

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

Analizowany teren stanowią zabudowane działki o nr ew.: 213, 214/1, 214/2 i 215 położone przy Alei Krakowskiej we wsi Raszyn 02 oraz zachodni fragment drogi krajowej (Aleja Krakowska), o łącznej powierzchni ok. 3000m<sup>2</sup>.

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

Zgodnie z „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.), obszar wyznaczony do sporządzenia planu znajduje się w części zachodniej na terenie oznaczonym w planie symbolem A5.1 U oznaczającym tereny usług oraz w części wschodniej w liniach rozgraniczających drogi głównej oznaczonej w planie symbolem 1.KDG. Ponadto południowa część działki nr ew. 215 znajduje się w liniach rozgraniczających drogi lokalnej oznaczonej w planie symbolem 4.KDL.

Ww. plan ustala:

„2.2 PRZEZNACZENIE TERENU.

§ 6. 1) Plan określa przeznaczenie terenów na poszczególne cele poprzez zdefiniowanie ich funkcji, odnosząc odpowiednie ustalenia w tym zakresie do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zwanych dalej terenami, kwartałami i działkami.

2) Plan wyznacza:

a-d) (...)

e) teren usług – określane dalej jako tereny U;

f-m) (...)

n) tereny dróg - określane dalej jako tereny KD;

o-q) (...)

3) Plan określa przeznaczenie poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym plan dopuszcza zachowanie istniejącego zagospodarowania terenu i funkcjonowanie istniejących gospodarstw rolnych.

(...)

**§ 11.** Plan określa przeznaczenie **terenów usług (U):**

1) Na terenach U plan ustala zachowanie i rozwój funkcji usługowych - zabudowy i obiektów z zakresu:

- handlu, biur, administracji, rzemiosła, obsługi finansowej
- turystyki, gastronomii, oraz usług specjalnych (np. straż pożarna)

jako funkcji podstawowej.

2) Na terenach U plan dopuszcza zachowanie i rozwój funkcji usługowych - zabudowy i obiektów z zakresu:

- kultury, rozrywki, zdrowia, nauki, opieki społecznej i socjalnej, infrastruktury technicznej,

jako funkcji uzupełniających w stosunku do funkcji podstawowej.

3) Na terenach U plan dopuszcza zachowanie i rozbudowę istniejących domów jednorodzinnych.

4) Dla terenów U plan zakazuje lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej (za wyjątkiem mieszkań służbowych), budynków i obiektów usługowych innych niż określone w pkt.1 i 2 usług uciążliwych oraz obiektów i urządzeń uciążliwych, których uciążliwość wykracza poza granice lokalizacji.

5) Dla terenów U plan zakazuje lokalizowania hurtowni oraz obiektów magazynowych, składowych, drobnej produkcji.

(...)

**§ 19.** Plan określa przeznaczenie (...) **terenów komunikacji drogowej (KD):**

1) Dla terenów (...) KD plan ustala zachowanie i rozwój funkcji komunikacji kołowej, komunikacji zbiorowej (autobusowej) oraz komunikacji pieszej i rowerowej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi i szczegółowymi.

2) Dla terenów (...) KD plan dopuszcza: lokalizację miejsc parkingowych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, lokalizację, remonty i modernizację sieci uzbrojenia inżynierskiego oraz urządzeń komunikacyjnych, lokalizację elementów małej architektury, takich jak: latarnie, słupki, ławki, budki telefoniczne, kosze na śmiecie, słupki, pacholki, pojemniki z zielenią itp. oraz drobnych obiektów usługowych, z uwzględnieniem ustaleń par.26.

3) Dla terenów (...) KD plan ustala zachowanie i uzupełnienie istniejących szpalerów drzew i zieleni przyulicznej, nie kolidującej z urządzeniami komunikacyjnymi.

4) Dla terenów (...) KD plan zakazuje lokalizowania zabudowy, za wyjątkiem elementów małej architektury.

(...)

**§ 22.** Plan wprowadza funkcjonalny podział obszaru objętego planem na jednostki oznaczone na rysunku planu symbolami: **A**, (...) oraz określa położenie poszczególnych terenów w odniesieniu do jednostek.

2.3 INNE USTALENIA.

**§ 23.** Plan wyznacza zasięg terenów przeznaczonych na cele publiczne:

1) Tereny dróg:

- Głównych (I.KDG Al. Krakowska)
- Lokalnych i Dojazdowych (KDL i KDD)

(...)

**§ 24.** Plan określa zasady lokalizowania budynków na działkach

1) Plan ustala lokalizację lub rozbudowę budynku na działce zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy obowiązującej lub nieprzekraczalnej.

2) Dla działek, na których plan nie wyznacza linii zabudowy budynku należy lokalizować oraz rozbudowywać zgodnie z obowiązującymi przepisami (obecnie Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz Ustawa o drogach publicznych), przy czym odległość linii zabudowy od (...) terenów ulic (KD) (...) powinna wynosić nie mniej niż 5 m..

(...)

### 5.1 KOMUNIKACJA KOŁOWA.

**§ 40.** Plan wyznacza linie rozgraniczające terenów przewidzianych pod komunikację (kołową i pieszą) oraz określa klasyfikację funkcjonalną układu drogowego, przebieg ulic i zasady obsługi komunikacyjnej działek, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 41.** 1) Plan ustala układ komunikacji kołowej obsługującej teren objęty opracowaniem.

2) W skład układu komunikacji kołowej wchodzi ulice: główne, (...), wyszczególnione w ustaleniach szczegółowych planu dla terenów dróg (...) (Rozdział 15).

3) Ustalenia dla poszczególnych odcinków Al.Krakowskiej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla terenów dróg i placów (Rozdział 11).

4) Plan dopuszcza obniżenie klasy funkcjonalnej Al.Krakowskiej (z głównej na zbiorczą) po zrealizowaniu w Rejonie Gminy Raszyn tras ekspresowych przejmujących ruch tranzytowy z Warszawy do Krakowa, Katowic i Wrocławia ( Trasa Salomea – Wolica)

(...)

§ 45. Plan ustala realizację miejsc parkingowych na terenie lokalizacji inwestycji w ilości wynikającej z następujących wskaźników parkingowych:

- 1) dla funkcji usługowej - 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków oraz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 wolnostojący budynek usługowy;
- 2) dla hoteli, moteli, pensjonatów - 30 miejsc parkingowych na 100 łózek;

§ 63. Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze A5:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	2	3	4
1.	A5.1 U	teren usług, zgodnie z par.11.	<p><b>GABARYTY ZABUDOWY:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maksymalna wysokość zabudowy - 20 m (dominanta zlokalizowana w narożniku Al. Krakowskiej i ul. Młynarskiej);</li> <li>- Minimalna wysokość zabudowy - 8 m;</li> <li>- Maksymalna liczba kondygnacji - 5 (dominanta zlokalizowana w narożniku Al. Krakowskiej i ul. Młynarskiej);</li> <li>- Minimalna liczba kondygnacji - 2;</li> <li>- Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 50%;</li> <li>- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 20%;</li> <li>- od strony Al. Krakowskiej dachy spadziste o symetrycznych połaciach i ich kącie nachylenia - od 15 do 35 stopni;</li> </ul> <p><b>INNE USTALENIA:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tereny w zasięgu strefy uciążliwości związanej z Al. Krakowską, zgodnie z par.38;</li> </ul>

(...)

#### ROZDZIAŁ 15. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW DRÓG I PLACÓW.

§ 100. Plan wprowadza następujące ustalenia dla terenów komunikacji drogowej:

Pkt.	SYMBOL	NAZWA OBIEKTU	FUNKCJA	SZEROKOŚĆ w liniach rozgr.	Zalecana szerokość jezdni	ustalenia
1	2	3	4	5	6	7
1.	1.KDG	al.Krakowska	Główna	zgodnie z par.103	2 x 2-3 pasy ruchu	- ustalenia dla poszczególnych odcinków ulicy zgodnie z par. 103
4.	4.KDL	Ul. Młynarska	Lokalna	20,0/22,0	6,0 m	- Szpalery drzew - Zatoki parkingowe na odcinku od 17 KDD ul. Mieszka I do 6.KDL ul. Lotnicza

(...)

§ 103. 1) Plan ustala podział terenu Al.Krakowska (1 KDG) na sześć odcinków i wprowadza następujące ustalenia dla tych odcinków:

ODCINEK	Szerokość od osi ulicy do wschodniej linii rozgraniczającej	Zalecana szerokość jezdni wschodniej	USTALENIA DLA PRZEKROJU ULICY (od osi ulicy do wschodniej linii rozgraniczającej)
1	2	3	4

(...) <b>odcinek V</b> (od ul. Młynarskiej do ul. Mokrej)	25,0m.	2 pasy ruchu	- szpaler drzew - elementy małej architektury - ścieżka rowerowa - komunikacja autobusowa - ulica dojazdowa z zatokami parkingowymi dla obsługi terenów: A3.1U, A4.1U, A5.1U
--------------------------------------------------------------------	--------	-----------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(...)

#### 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 2012 r. poz. 647 ze zm.) po uwzględnieniu przez Wójta wniosku właściciela działki nr ew. 213 dot. zmniejszenia szerokości Alei Krakowskiej, w wyniku otrzymania informacji GDDKiA z dnia 28.05.2014r. (znak GDDKiA-O/Wa-Z.3.o.400/149/2014), że „*Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Warszawie informuje, że na dzień dzisiejszy nie planuje działań integrujących w pas drogowy drogi krajowej nr 7 na analizowanym odcinku. Zmiana przeznaczenia terenu dla przedmiotowych działek w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w ocenie GDDKiA będzie możliwa po zrealizowaniu planowanego na koniec 2015r. zadania p.n. budowa drogi ekspresowej S-8 na odcinku Salomea – Wolica wraz z powiązaniem DK-7*”

#### 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 1999r., przewiduje tereny wskazane do sporządzenia planu pod obszary koncentracji usług wzdłuż Alei Krakowskiej oraz pod drogę krajową;
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 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 1994 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego Nr 24 poz. 821 z dnia 5 grudnia 1994 r.

#### VI. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA ZMIANY PLANU

1. Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej wniosku właściciela działki nr ew. 213 z zakresu funkcji zabudowy, 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zasadne.
2. Należy przystąpić do sporządzenia planu, w którym zostaną określone sposoby zagospodarowania i zabudowy oraz zostaną wyznaczone parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

## **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 2003 r. (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 2012 r. 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 – 16S6W3 i 21S6W3