

ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Rybie w Gminie Raszyn – rejon ul. Kasztanowej 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 Rybie w Gminie Raszyn - rejon ul. Kasztanowej, obejmujący obszar planu w obrębie Rybie, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy północne granice działek nr ew.: 394 i 395;
- 2) od wschodu wschodnia granica działki nr ew. 395;
- 3) od południa południowe granice działek nr ew.: 395 i 394;
- 4) od zachodu zachodnia granica działki nr ew. 394.

2. Obszar wyznaczony do sporządzenia planu objęty jest „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Rybie w Gminie Raszyn – obszar I”, uchwalonym uchwałą Nr LIX/982/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 27 października 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 6 grudnia 2005 r. Nr 266, poz. 8711), 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.

II. STAN ISTNIEJĄCY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Analizowany teren stanowią niezabudowana działka o nr ew. 394 położona przy ul. Kasztanowej (droga dojazdowa o symbolu 13.KDD) oraz zabudowana działka o nr ew. 395 położona przy ul. Środkowej (droga dojazdowa o symbolu 20.KDD) we wsi Rybie w Gminie Raszyn o łącznej powierzchni 898m².

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Zgodnie z obowiązującym „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Rybie w Gminie Raszyn – obszar I”, uchwalonym uchwałą Nr LIX/982/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 27 października 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 6 grudnia 2005 r. Nr 266, poz. 8711) obszar wyznaczony do sporządzenia planu znajduje się na terenie oznaczonym symbolem B3.2 MN oznaczającym tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Północne części działek w pasie o szerokości 4,0m przeznaczone są pod projektowany ciąg pieszy oznaczony symbolem 1Kp.

Ww. plan ustala:

„2.2 PRZEZNACZENIE TERENU.

§ 6. 1) Określa się 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) Wyznacza się:

- a) (...);*
- b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – określane dalej jako tereny MN;*
- c-i) (...);*
- j) tereny ciągów pieszych – określane dalej jako tereny Kp.*

3) Określa się przeznaczenie poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym plan dopuszcza zachowanie istniejącego zagospodarowania terenu (...).

(...)

§ 8. Określa się przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN):

1) Na terenach MN ustala się zachowanie i rozwój funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zakresu: domów jednorodzinnych wolno stojących oraz bliźniaczych (przy czym na jednej działce można zrealizować tylko jeden segment budynku bliźniaczego), jako funkcji podstawowej.

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

- handlu (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.

3) Na terenach MN zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, domów jednorodzinnych szeregowych, domów jednorodzinnych atrialnych, wolno stojących budynków usługowych, funkcji usługowych innych niż określone w pkt. 2, usług uciążliwych oraz obiektów i urządzeń uciążliwych, których uciążliwość wykracza poza granice lokalizacji.

4) Dla terenów MN zakazuje się lokalizowania hurtowni oraz obiektów magazynowych, składowych, drobnej produkcji.

5) Dopuszcza się lokalizowanie budynków garażowych i gospodarczych wolno stojących o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m², przy czym dopuszcza się lokalizowanie na działce tylko jednego budynku wolno stojącego (gospodarczego lub garażowego) poza budynkiem mieszkalnym.

6) Zaleca się realizację garażu jako wbudowanego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego.

7) Ustala się maksymalną wysokość budynków garażowych i gospodarczych na 4,5 m.

8) Dla terenów MN ustala się dopuszczalne minimalne wielkości działek budowlanych – 500 m².

9) Dla terenów MN ustala się minimalną długość najkrótszego boku działki budowlanej na 16 metrów.

10) Zakazuje się lokalizacji zabudowy na działkach mniejszych niż określone w planie, z uwzględnieniem ustaleń pkt.11.

11) Dopuszcza się lokalizację zabudowy na działkach, które zostały wydzielone przed wejściem w życie Planu, o ile posiadały dotychczas status działek budowlanych.

12) Dla terenów MN zakazuje się wtórnego podziału istniejących działek, jeżeli w wyniku takiego podziału wielkości działek będą mniejsze niż określone w planie minimalne wielkości działek budowlanych.

13) Dla terenów MN zakazuje się lokalizowania więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce oraz adaptowania budynków gospodarczych, garażowych lub usługowych na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny.

14) Ustalenia zawarte w pkt. 13 nie dotyczą przypadków, gdy powierzchnia działki umożliwia jej reparcelację z zachowaniem normatywów określonych w ustaleniach szczegółowych dla tego terenu.

15) Dla terenów dotychczas użytkowanych rolniczo lub terenów niezagospodarowanych przeznaczonych w planie pod zabudowę dopuszcza się inwestowanie na działce pod warunkiem uzyskania decyzji na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej.

16) Dla terenów dotychczas użytkowanych rolniczo lub terenów niezagospodarowanych przeznaczonych w planie pod zabudowę zaleca się scalenia istniejących działek i wtórny podział na działki budowlane na wniosek i koszt właścicieli.

17) W zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny MN do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

(...)

§ 15. Określa się przeznaczenie terenów (...) i ciągów pieszych (Kp)

1) Dla terenów (...) i Kp ustala się zachowanie i rozwój komunikacji pieszej i rowerowej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi i szczegółowymi.

2) Dla terenów (...) i Kp dopuszcza się lokalizację, remonty i modernizację sieci uzbrojenia inżynierskiego.

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

4) Dla terenów (...) i Kp zakazuje się lokalizowania zabudowy, za wyjątkiem elementów małej architektury.

§ 16. Wprowadza się funkcjonalny podział obszaru objętego planem na jednostki oznaczone na rysunku planu symbolami: (...), B, (...) oraz określa położenie poszczególnych terenów w odniesieniu do jednostek

2.3 Inne ustalenia.

§ 17. Wyznacza się tereny przeznaczone na cele publiczne:

1-3) (...):

4) Tereny ciągów pieszych (IKp, (...)).

5) (...).

§ 18. Określa się zasady lokalizowania budynków na działkach

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

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

(...)

7.3 USTALENIA DLA OBSZARU B3.

§ 56. OKREŚLA SIĘ ZASADY ZAGOSPODAROWANIA I GABARYTY ZABUDOWY TERENÓW, KWARTAŁÓW I DZIAŁEK W OBSZARZE B3:

<i>Pkt</i>	<i>Symbol</i>	<i>Funkcja</i>	<i>Ustalenia</i>
1	2	3	4
1.	(...), B3.2 MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z par. 8.	- Minimalna wielkość działki – 500 m ² . - podział terenu na działki inwestycyjne, zgodnie z par. 8; GABARYTY ZABUDOWY: - Maksymalna wysokość zabudowy - 11 m; - Maksymalna liczba kondygnacji - 2,5; - Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 40%; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 50%;

(...)

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.) w wyniku uwzględnienia przez Wójta wniosków właścicieli przedmiotowych działek dot. likwidacji projektowanego ciągu pieszego oznaczonego symbolem 1Kp oraz przeznaczenia działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

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., przeznaczają tereny wskazane do sporządzenia planu pod obszary o wiodącej funkcji mieszkaniowej:

„III. Uwarunkowania rozwoju

10. Synteza uwarunkowań. Mieszkalnictwo (str. 34): „ W zakresie problematyki mieszkalnictwa

- ograniczenia związane z ochroną środowiska(w tym możliwości skanalizowania) będą rzutować na intensywność zabudowy, wielkość działek, procent terenów biologicznie czynnych,

- rozwój funkcji mieszkaniowych wiąże się z opracowywaniem i uchwalaniem planów miejscowych,

- rozwój funkcji mieszkaniowych uwarunkowany jest wyprzedzającym wyposażeniem terenów w źródła infrastruktury technicznej oraz równoległą realizacją urządzeń obsługi mieszkańców,

- (...)

- lokowanie funkcji mieszkaniowych winno uwzględniać zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej tj. gminnego budownictwa mieszkaniowego.

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)...”.

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 potrzeb inwestycyjnych właścicieli działek nr ew. 394 i 395 z zakresu funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 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. Plan uwzględni potrzebę inwestycyjną przewidzianą przez wnioskodawcę oraz zmianę w zagospodarowaniu terenu na cele zabudowy mieszkaniowej utrzymując kontynuację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej w odniesieniu do terenów sąsiednich.

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 – 2S₇W₃