

**UCHWAŁA Nr VIII/110/07
Rady Gminy Raszyn
z dnia 26 kwietnia 2007r.**

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu pomiędzy ulicami: Spokojną i Cichą we wsi Rybie**

Na podstawie z art. 18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 14 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz.717 z późn. zm.) na wniosek Wójta Gminy Raszyn, po stwierdzeniu wykonania zadań i czynności poprzedzających podjęcie uchwały, określonych w art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Raszyn uchwala, co następuje:

§ 1

1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami: Spokojną i Cichą we wsi Rybie, którego granice wyznaczają:
 - od północy: północna granica działek nr ew.: 699 i 700,
 - od wschodu: wschodnia i południowa granica działki nr ew. 700, część wschodniej granicy działek nr ew.: 699 i 706,
 - od południa: południowa granica działki nr ew. 706,
 - od zachodu: zachodnia granica działek nr ew. 699 i 706.
2. Granice obszaru objętego projektem planu określa załącznik graficzny nr 1 do uchwały.
3. Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami: Spokojną i Cichą we wsi Rybie i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

§ 2

Plan zostanie sporządzony w skali 1: 1000.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn .

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY RADY



Tomasz Szwed

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr VIII/110/07
Rady Gminy Raszyn z dnia 26 kwietnia 2007r.



Załącznik Nr 2

do uchwały Nr VIII/110/07

Rady Gminy Raszyn z dnia 26 kwietnia 2007r.

ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami: Spokojną i Cichą we wsi Rybie i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium

I. TEREN OBJĘTY ANALIZĄ

Analizowany teren położony jest we wsi Rybie, obejmuje działki o nr ew.: 699, 700 i 706, o łącznej powierzchni 0,4290 ha, którego granice wyznaczają:

- od północy: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
- od wschodu: teren komunikacji gminnej - ul. Cicha,
- od południa: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
- od zachodu: teren komunikacji gminnej – ul. Spokojna.

II. STAN ISTNIEJĄCY TERENU

Analizowany obszar położony jest w centralnej części wsi Rybie pomiędzy ulicami: Spokojną i Cichą. W sąsiedztwie przedmiotowego terenu występuje intensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, o wysokości 3 kondygnacji, z niewielkim udziałem powierzchni biologicznie czynnej, na działkach o powierzchni średnio 500 m².

Południowa część terenu wykorzystana jest jako plac zabaw dla dzieci z istniejącym ogródkiem jordanowskim, pozostała część stanowi nie urządzone boisko.

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Obecnie na przedmiotowym terenie obowiązuje „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Rybie – obszar I”, uchwalony uchwałą Rady Gminy Raszyn Nr LIX/982/05 z dnia 27 października 2005r. (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 06.12.2005r. Nr 266, poz. 8711), którego ustalenia są następujące:

Działki nr ew. 699 i 706 znajdują się na terenie usług sportu i rekreacji na działkach z zielenią (US), przeznaczonym na cele publiczne, dla którego plan ustala: zachowanie i rozwój funkcji usługowych z zakresu: kultury, rozrywki, turystyki, sportu, rekreacji, wypoczynku, gastronomii i zdrowia jako funkcji podstawowej, z dopuszczeniem funkcji usługowych: nauki

oświaty opieki społecznej i socjalnej. Zalecana realizacja obiektów i urządzeń terenowych, takich jak: boiska, korty tenisowe, place zabaw, ciągi piesze i rowerowe, kąpieliska, baseny. Zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej (za wyjątkiem mieszkań służbowych), funkcji usługowych innych niż ww., usług uciążliwych oraz obiektów i urządzeń uciążliwych, których uciążliwość wykracza poza granice lokalizacji. Według ustaleń szczegółowych planu (B10.7US): wysokość zabudowy nie może przekraczać 9 m, nie więcej niż 1,5 kondygnacji, maksymalna powierzchnia zabudowana na działce 20%, przy zachowaniu minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 70%.

Działka nr ew. 700 znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług. Dla tego terenu plan ustala zachowanie i rozwój funkcji jako podstawowych: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zakresu domów jednorodzinnych wolno stojących oraz bliźniaczych oraz usług z zakresu handlu, biur, administracji, rzemiosła, obsługi finansowej, kultury, rozrywki, turystyki, sportu, rekreacji, gastronomii, zdrowia, nauki, opieki społecznej i socjalnej i infrastruktury technicznej. Według ustaleń szczegółowych planu (B10.1MN/U) na działce może powstać zabudowa o maksymalnej wysokości 11m, nie więcej niż 2,5 kondygnacji, o maksymalnej powierzchni zabudowanej 50%, przy zachowaniu minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 40%.

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Stwierdzono konieczność rozpoczęcia procedury sporządzenia planu miejscowego w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) na podstawie planu budżetu na 2007r., w którym zostały przewidziane środki na budowę planowanego w rejonie ulic: Spokojnej i Cichej we wsi Rybie przedszkola dwu- lub trzyoddziałowego, o wysokości od 1 do 2 kondygnacji i o powierzchni zabudowy ok. 800 m². Dla potrzeb przedszkola przewidywany jest plac zabaw z zielenią.

V. STOPIEŃ ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn, uchwalone uchwałą Rady Gminy Raszyn Nr 76/XIX/99 z dnia 16.12.1999r. ustala:

Uwarunkowania rozwoju:

Szczególnie istotne w polityce władz gminnych będą długofalowe działania umożliwiające: harmonijny rozwój komunikacji, infrastruktury społecznej i technicznej i rozwijanych funkcji mieszkaniowych. Uwzględniając tzw. izochrony dojść do szkół i przedszkoli (odpowiednio 1,0 km i 0,5 km) zaspokojenie potrzeb oświatowych wymagałoby dostosowania rozmieszczenia szkół i przedszkoli do terenów osiedlowych.

Rozwój funkcji mieszkaniowych uwarunkowany jest wyprzedzającym wyposażeniem terenów w źródła infrastruktury technicznej oraz równoległą realizacją urządzeń obsługi mieszkańców.

Kierunki rozwoju i zagospodarowania przestrzennego gminy:

W obszarach o wiodącej funkcji mieszkaniowej wytworzonej w obszarach istniejącego zainwestowania w Raszynie (...) preferuje się utrzymanie i rozwój mieszkalnictwa jednorodzinnego we wszystkich formach wraz z urządzeniami obsługi lokalnej, funkcji usługowych z zakresu użyteczności publicznej (administracja, nauka, szkolnictwo, zdrowie, sport, handel, gastronomia).

Rozwojowi funkcji mieszkaniowej winno towarzyszyć dobre umiejscowienie centrów usługowych i m. in. usług oświaty, zdrowia, kultury. Gmina te zamierzenia może realizować m. in. poprzez tworzenie podstaw prawnych (sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) oraz tworzenie banku gruntów gminnych.

VI. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej:

- potrzeb inwestycyjnych z zakresu celu publicznego,
- uwarunkowań stanu istniejącego przedmiotowego terenu,
- uwarunkowań i kierunków rozwoju terenów o wiodącej funkcji zabudowy mieszkaniowej określonych w studium,

w świetle przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że przystąpienie do sporządzenia planu jest zasadne.

Należy przystąpić do sporządzenia planu, w którym zostaną określone sposoby zagospodarowania i zabudowy terenu z przeznaczeniem na cele publiczne pod rozwój funkcji usług oświaty niezbędnych dla funkcjonowania sąsiedniego obszaru zabudowy mieszkaniowej.

VII. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

Obszar opracowania:

Zgodnie z opisem w pkt. I analizy.

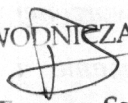
Zakres merytoryczny:

Projekt planu zostanie sporządzony z uwzględnieniem stosowanych standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu planu, wprowadzonych Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. (Dz.U. Nr 164, poz. 1587) oraz zgodnie z zakresem art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Z 2003r. Nr 80, poz. 7171, z późn. zm.).

Materiały geodezyjne:

Przystąpienie do sporządzenia planu wiąże się z koniecznością wykorzystania urzędowych kopii następujących sekcji mapy zasadniczej: 3 S₇W₃, 8 S₇W₃.

PRZEWODNICZĄCY RADY


Tomasz Szwed

