

UCHWAŁA Nr X/160/07
Rady Gminy Raszyn
z dnia 28 czerwca 2007r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Rady Gminy Raszyn Nr LXI/1003/05 z dnia 15 grudnia 2005r.

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. 27 w związku z art. 14 ust.1, ust. 2, ust.4 i ust. 5 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Rady Gminy Raszyn Nr LXI/1003/05 z dnia 15 grudnia 2005r. (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 06.02.2006r. Nr 24, poz. 823) w obszarze nr 1, obejmującym rejon ulic: Al. Krakowska, ul. Szkolna i ul. Unii Europejskiej we wsi Raszyn), którego granice wyznaczają:
 - od północy: północna granica działek nr ew. 569 i 570 i jej przedłużenie do osi działki nr ew. 1,
 - od wschodu: wschodnia granica działki nr ew.570,
 - od południa: południowa granica działek: nr ew. 569 i 570 i jej przedłużenie do osi działki nr ew. 1,
 - od zachodu: zachodnia granica działki nr ew. 1.oraz w obszarze nr 2, obejmującym rejon ul. Nadrzecznej we wsi Raszyn, którego granice wyznaczają granice działki nr ew. 824/15.
2. Granice zmiany planu w obszarze nr 1, oznaczone literami A-B-C-D-A określa załącznik graficzny nr 1, zaś granice zmiany planu w obszarze nr 2, oznaczone literami: A-B-C-D-E-F-G-A określa załącznik nr 2 do uchwały.
3. Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Rady Gminy Raszyn Nr LXI/1003/05 z dnia 15 grudnia 2005r oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2

Zmiana planu zostanie sporządzona w skali 1: 1000.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn .

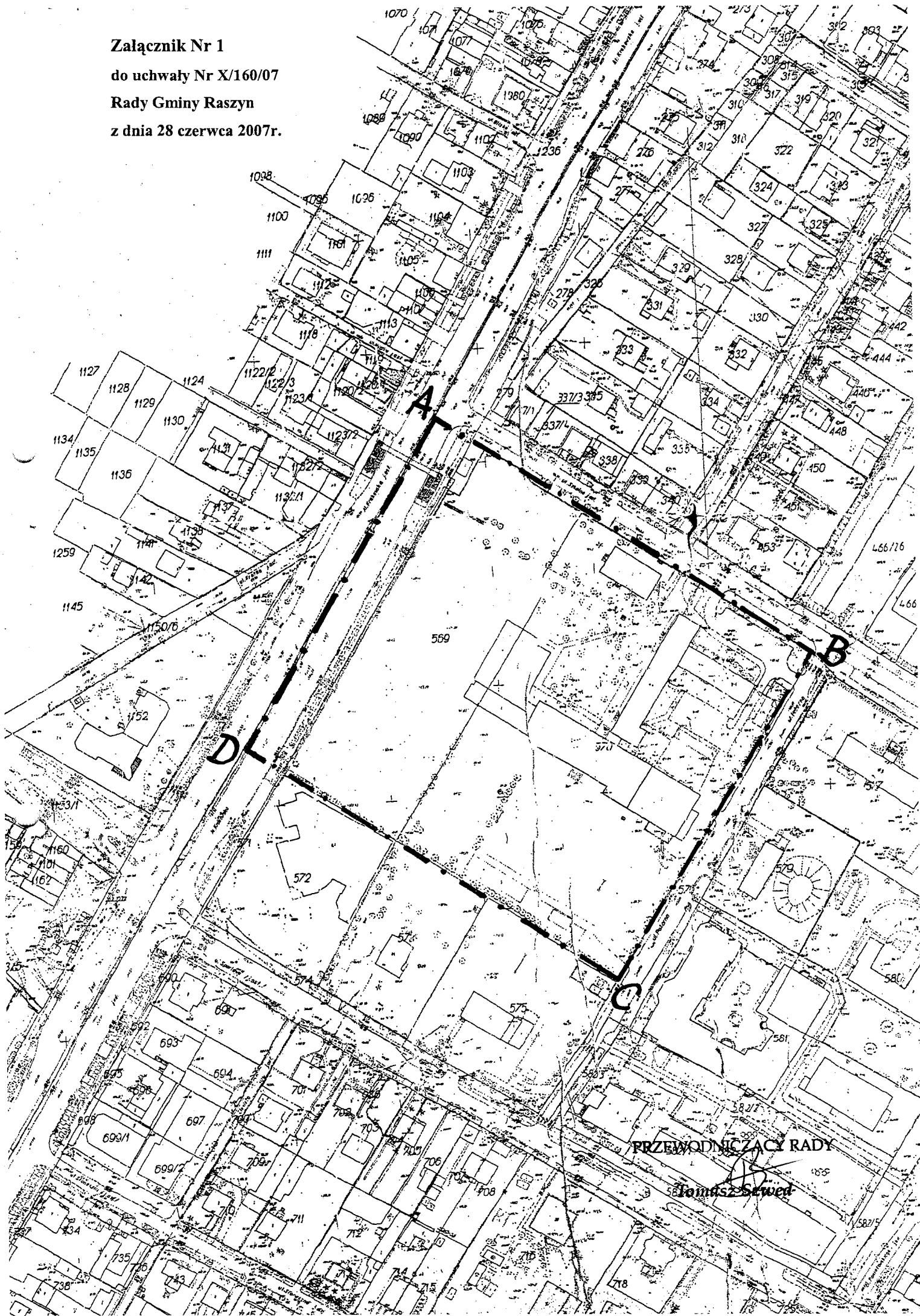
§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

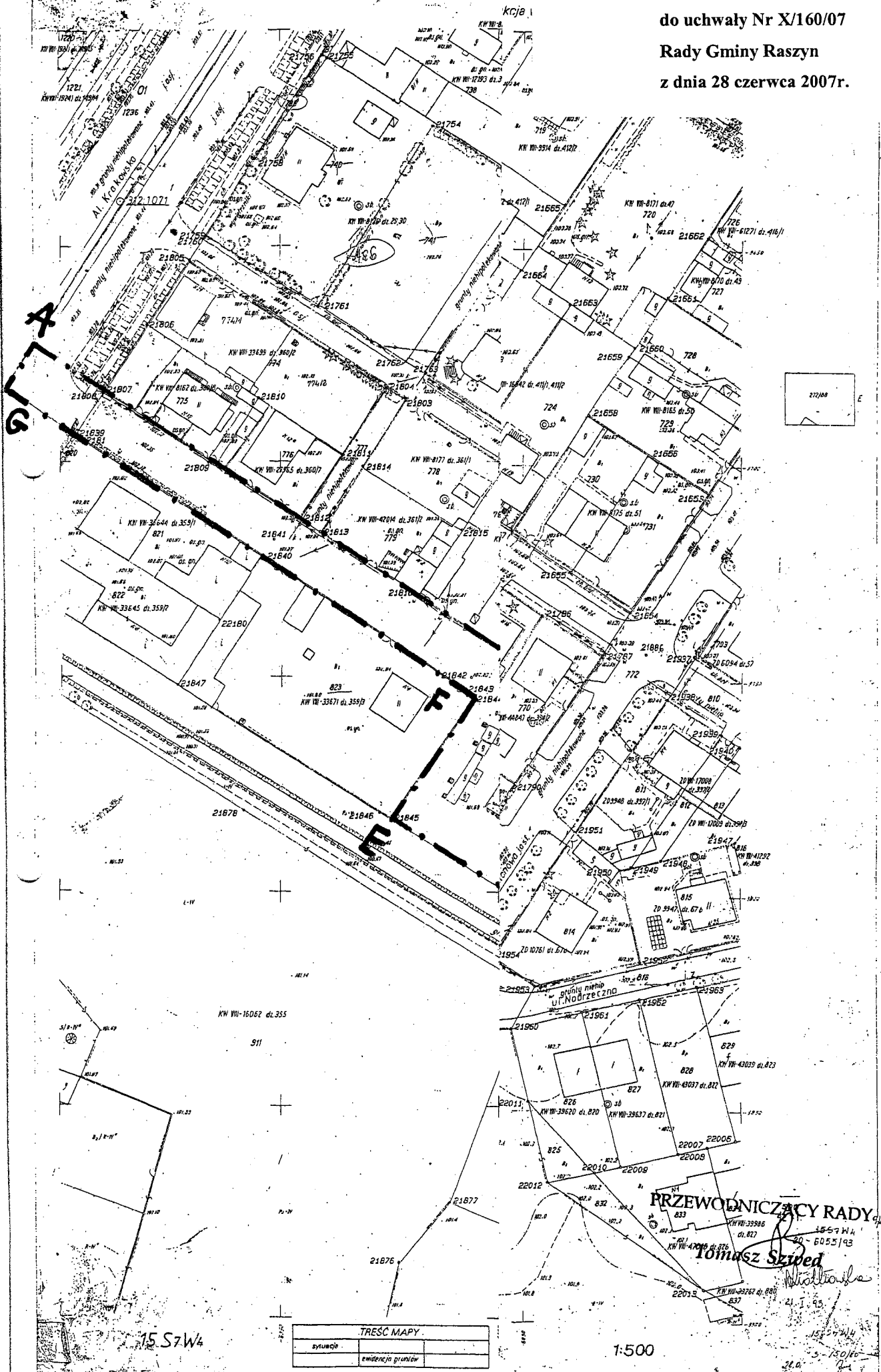
PRZEWODNICZĄCY RADY

Tomasz Szwed

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr X/160/07
Rady Gminy Raszyn
z dnia 28 czerwca 2007r.



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr X/160/07
Rady Gminy Raszyn
z dnia 28 czerwca 2007r.



TREŚĆ MAPY	
sytuacja	
evidencja gruntów	

PRZEWODNICZĄCY RADY
Tomasz Szwed
15.07.08
15.07.08
130/08

1:500

15 S7 W4

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr X/160/07
Rady Gminy Raszyn
z dnia 28 czerwca 2007r.

ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Rady Gminy Raszyn Nr LXI/1003/05 z dnia 15 grudnia 2005r. oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium

I. TEREN OBJĘTY ANALIZĄ

Analizowany teren położony jest we wsi Raszyn, obręb nr 02 i obejmuje:

obszar nr 1 o powierzchni 3,425ha, którego granice wyznaczają:

- od północy: tereny komunikacji gminnej lokalnej – ul. Szkolna i krajowej głównej - część Al. Krakowskiej,
- od wschodu: teren komunikacji gminnej dojazdowej – ul. Unii Europejskiej,
- od południa: tereny zabudowy usługowej i tereny komunikacji krajowej głównej - część Al. Krakowskiej,
- od zachodu: teren komunikacji – oś drogi krajowej Al. Krakowskiej ,

obszar nr 2 o powierzchni obszar 1,0850 ha, którego granice wyznaczają:

- od północy: tereny komunikacji – część Al. Krakowskiej, tereny usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- od wschodu: teren parku gminnego, położonego w WOCHK,
- od południa: tereny zieleni naturalnej w WOCHK,
- od zachodu: tereny zabudowy usługowej i tereny komunikacji – oś Al. Krakowskiej.

II. STAN ISTNIEJĄCY TERENU

Analizowany obszar nr 1 położony jest przy Al. Krakowskiej w centralnej części Raszyna w rejonie ulic: Szkolnej i Unii Europejskiej. W sąsiedztwie przedmiotowego terenu występuje intensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, o wysokości do 3 kondygnacji, z niewielkim udziałem powierzchni biologicznie czynnej oraz zabudowa usługowa (salon samochodowy, straż pożarna, hotel). Obecnie teren działek nr ew. 569, 570 wykorzystywany jest na cele oświatowe i użytkowany przez Szkołę Podstawową w Raszynie.

Analizowany obszar nr 2 położony jest w południowej części wsi Raszyn w rejonie ul. Nadrzeczej. W sąsiedztwie przedmiotowego terenu występuje droga krajowa – Al. Krakowska, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, tereny zieleni parkowej i zieleni naturalnej oraz zabudowy usługowej. Obecnie teren wykorzystywany jest w części pod komunikację drogową, pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w złym stanie technicznym oraz jako urządzonego park gminny.

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Obecnie na przedmiotowym terenie (obszar nr 1 i obszar nr 2) obowiązuje „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Raszyn po wschodniej stronie Alei Krakowskiej”, uchwalony uchwałą Rady Gminy Raszyn Nr LXI/1003/05 z dnia 15 grudnia 2005r. (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 06.02.2006r. Nr 24, poz. 823), którego ustalenia są następujące:

obszar nr 1:

część działki nr 1 przeznaczona jest pod :

- drogę główną – Al. Krakowską (1.KDG). Na odcinku od ul. Sportowej do ul. Szkolnej ustala się szerokość w od osi ulicy do wschodniej linii rozgraniczającej: 23,0 m przy ul. Sportowej do 23,0 m przy ul. Szkolnej (3 pasy ruchu). Przekrój ulicy uwzględnia: szpaler drzew, urządzonego plac publiczny przy ul. Szkolnej, z drobnymi obiektami usługowymi i małą architekturą; ścieżkę rowerową, komunikację autobusową; ulicę dojazdową z zatokami parkingowymi dla obsługi projektowanej zabudowy na terenie D1.1U,

działka nr ew. 569 w części przeznaczona jest pod:

- poszerzenie drogi głównej – Al. Krakowskiej (1KDG). Na odcinku od ul. Sportowej do ul. Szkolnej ustala się szerokość w od osi ulicy do wschodniej linii rozgraniczającej: 23,0 m przy ul. Sportowej do 23,0 m przy ul. Szkolnej (3 pasy ruchu). Przekrój ulicy uwzględnia: szpaler drzew, urządzonego plac publiczny przy ul. Szkolnej, z drobnymi obiektami usługowymi i małą architekturą; ścieżkę rowerową, komunikację autobusową; ulicę dojazdową z zatokami parkingowymi dla obsługi projektowanej zabudowy na terenie D1.1U,
- plac publiczny z miejscami parkingowymi i drobnymi obiektami usługowymi (9Kp),
- zabudowę usługową (D1.1.U) z obowiązującą linią zabudowy od strony Al. Krakowskiej oraz określoną liczbą kondygnacji od 2 do maksymalnie 5 dla dominandy zlokalizowanej w narożniku drogi głównej i ul. Szkolnej,

działka nr ew. 570 przeznaczona jest pod:

- usługi oświaty (D1.2 UO) z istniejącą szkołą podstawową. Na tym terenie dopuszcza się zachowanie i rozwój funkcji usługowych z zakresu kultury, sportu, rekreacji, gastronomii i zdrowia. Plan ustala maksymalną wysokość zabudowy 11 m, przy zachowaniu 2,5 kondygnacji i minimalnej pow. biologicznie czynnej działki – 20%.

obszar nr 2:

Działka nr ew. 1 i część zachodnia działki nr ew. 824/15 : przeznaczone są pod:

- drogę główną – Al. Krakowską (1. KDG). Na odcinku od rzeki Raszynki do ul. Sportowej ustala się szerokość w od osi ulicy do wschodniej linii rozgraniczającej: 23,0 m (3 pasy ruchu). Przekrój ulicy uwzględnia: szpaler drzew, małą architekturę; ścieżkę rowerową, komunikację autobusową; zatoki parkingowe,

Pozostała część działki nr ew. 824/15 znajduje się w części na:

- terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w formie obiektów wolno stojących, bliźniaczych i szeregowych (F5.1MN) z zakazem lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W ustaleniach szczegółowych plan określa maksymalną wysokości zabudowy 11,0 m (2,5 kondygnacji), przy zachowaniu 50% pow. biologicznie czynnej działki i max. pow. zabudowy – 30%. Powierzchnia zabudowy poszczególnych budynków nie może przekraczać – 300 m² a max. długości elewacji 30 m,
- terenie komunikacji publicznej (29KDD)- projektowana droga gminna dojazdowa, o szerokości w liniach rozgr. 12,0 – 15,0 m, szerokości jezdni 5,5m, z projektowanym szpalerem drzew,
- zieleni parkowej (H 3.1ZP), przeznaczonej na cele publiczne, dla których plan ustala: rozwój funkcji zieleni parkowej i zieleni miejskiej, ochronę i uzupełnienie istniejącego drzewostanu i roślinności niskiej; zakazuje lokalizowania zabudowy, rozwoju funkcji innych niż ww. oraz obiektów i urządzeń uciążliwych.

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Stwierdzono konieczność rozpoczęcia procedury sporządzenia zmiany 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 wniosku Wójta i Komisji Planowania Przestrzennego i Inwentaryzacji Rady Gminy Raszyn:

- zmianę przeznaczenia (w rejonie ulic: Al. Krakowska, ul. Szkolna i ul. Unii Europejskiej) terenu komunikacji (1KDG) oraz terenu usług (D1.1U) na funkcję

usług sportu z wydzieleniem terenu w narożniku ul. Szkolnej i Al. Krakowskiej przeznaczonego pod drobne usługi handlu. Na przedmiotowym terenie gmina planuje budowę boisk sportowych,

- zmianę przeznaczenia terenów (w rejonie ul. Nadrzecznej) pod komunalne budownictwo wielorodzinne, na nieruchomości stanowiącej własność gminy.

V. STOPIEŃ ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM

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

III Uwarunkowania rozwoju:

2.4 Usługi inne (str. 18): „ ...Sport uprawiany jest na boiskach towarzyszących szkołom , w ich salach gimnastycznych, na stadionie w Raszynie i w ramach Klubu Sportowego Raszyn.

3.6 Ludność, zatrudnienie, usługi (str. 45) „ Funkcje rekreacyjno – wypoczynkowe dla mieszkańców gminy pełnia przede wszystkim istniejące: stadion sportowy w Raszynie i boiska przyszkolne.

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 i usług oświaty określonych w studium,

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

Należy przystąpić do sporządzenia zmiany planu, w którym zostaną określone sposoby zagospodarowania i zabudowy terenu z przeznaczeniem na cele publiczne:

w obszarze nr 1 - pod rozwój funkcji z zakresu usług sportu towarzyszących istniejącym obiektom oświatowym, a także pod funkcję drobnych usług handlu, niezbędnych dla funkcjonowania sąsiedniego obszaru zabudowy mieszkaniowej,

w obszarze nr 2 - pod rozwój funkcji mieszkaniowej komunalnej, służącej zabezpieczeniu potrzeb socjalnych gminy.

Wymagane jest również przystosowanie układu drogowo – ulicznego do nowych form zagospodarowania.

VII. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

Obszar opracowania:

Zgodnie z opisem w pkt. I analizy.

Zakres merytoryczny:

Projekt zmiany 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. 717, z późn. zm.).

Materiały geodezyjne:

Przystąpienie do sporządzenia zmiany planu wiąże się z koniecznością wykorzystania urzędowych kopii następujących sekcji mapy zasadniczej dla obszaru nr 1 : 5 S₇W₄, 10 S₇W₄, 6 S₇W₃, dla obszaru nr 2 : 15 S₇W₄.

PRZEWODNICZĄCY RADY


Tomasz Szwed

WÓJT GMINY
MAGYBIZ. JANUSZ ABRAKUCSKI
