

UCHWAŁA Nr XIV/222/07
Rady Gminy Raszyn
z dnia 15 listopada 2007r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Raszyn Nr XXXVI/622/04 z dnia 21.10.2004 r.

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 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Raszyn uchwala, co następuje:

§ 1.

1. 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 przystępuje się do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Raszyn Nr XXXVI/622/04 z dnia 21.10.2004 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenów położonych we wsi Nowe Grocholice – część I i część II, w Gminie Raszyn (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 310, poz. 10081) w części dotyczącej rejonu ulicy Waryńskiego, którego granice wyznaczają:

- od północy: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej [C 8.1M Nr]- północna granica działki nr ew. 315 oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [D1.2MN] – północna granica działki nr ew. 415/1,
- od wschodu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [D1.2MN]- wschodnie granice działek nr ew.: 415/1, 415/2, 416,
- od południa: tereny naturalnej zieleni dolin rzecznych [E1.3 ZN] – południowa granica działki nr ew. 437/4 i 222/3,
- od zachodu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej [C 8.1M Nr] – zachodnia granica działki nr ew. 437/1.

2. Granice obszaru objętego zmianą planu, oznaczone literami A-B-C-D-E-F-G-H-A określa załącznik graficzny nr 1 do uchwały.

3. Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Raszyn Nr XXXVI/622/04 z dnia 21.10.2004 r. i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

§ 2.

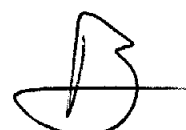
Zmiana planu zostanie sporządzona w skali 1: 1000.

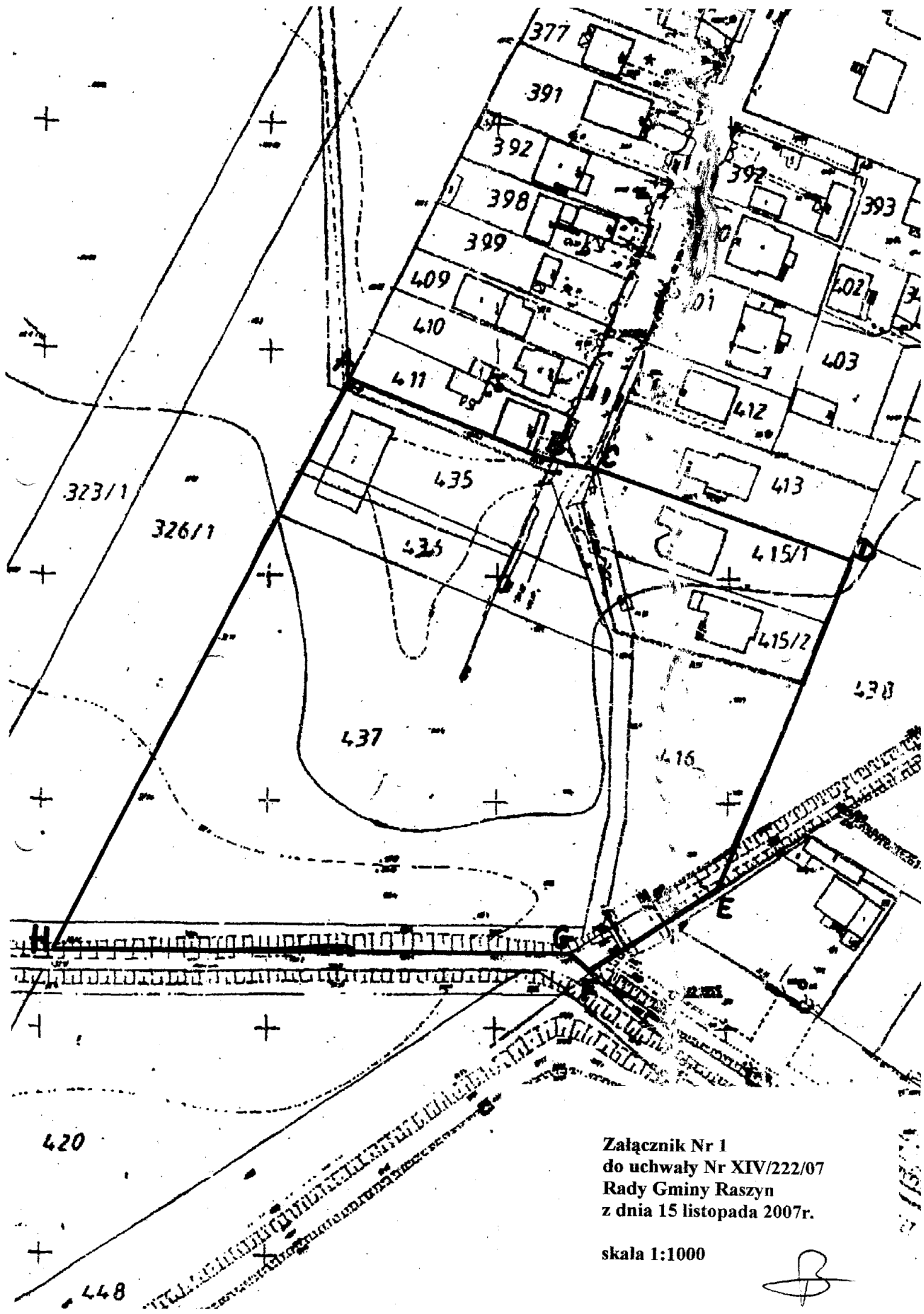
§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.





Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XIV/222/07
Rady Gminy Raszyn
z dnia 15 listopada 2007r.

skala 1:1000

Załącznik Nr 2

do uchwały Nr XIV/222/07

Rady Gminy Raszyn

z dnia 15 listopada 2007r.

ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Raszyn Nr XXXVI/622/04 z dnia 21.10.2004 r. i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium

I. TEREN OBJĘTY ANALIZĄ

Analizowany teren położony jest we wsi Nowe Grocholice i obejmuje obszar o pow. ok.1,4 ha, którego granice wyznaczają:

- od północy: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej [C 8.1MNr] oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [D1.2MN],
- od wschodu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [D1.2MN]- wschodnie ,
- od południa: tereny naturalnej zieleni dolin rzecznych [E1.3 ZN],
- od zachodu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej [C 8.1MNr] – zachodnia granica działki nr ew. 437/1.

II. STAN ISTNIEJĄCY TERENU

Analizowany obszar położony jest we wsi Nowe Grocholice (działki nr ew.: 435, 436, 415/1, 415/2, 416, oraz części działek nr ew. : 315, 133/6, 437/4, 222/3) obecnie zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz nie zainwestowany. Od południa w sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się tereny zieleni naturalnej w dolinie rzeki Raszynki, położone w obszarze WOCHK.

III. ANALIZA DOTYCZĄCA OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Obecnie na przedmiotowym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr XXXVI/622/04 z dnia 21.10.2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Nowe Grocholice- część I i część II w Gminie Raszyn (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 18 grudnia 2004 r. Nr 310, poz. 10081), którego ustalenia są następujące:

- C 8.1 MNr - *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej (MNr):*

1) Na terenach MNr plan ustala 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.

- *Maksymalna wysokość zabudowy* - 9 m;
- *Maksymalna liczba kondygnacji* - 1,5;
- *Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce* - 20%;
- *Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce* - 70%;

- dachy spadziste o symetrycznych połaciach i ich kącie nachylenia - od 30 do 45 stopni (nie dotyczy budynków garażowych i gospodarczych);
 - pokrycie i kolor dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna lub materiały dachówko podobne w kolorze tradycyjnej dachówki;
 - wykończenie i kolor ścian zewnętrznych – tynk lub cegła w kolorze białym, kremowym lub żółtym .
- 2) Na terenach MNr plan dopuszcza zachowanie i rozwój funkcji usługowych z zakresu:

- handlu detalicznego (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 MNr plan zakazuje 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 urzędzeń uciążliwych, których uciążliwość wykracza poza granice lokalizacji.

4) Dla terenów MNr plan zakazuje lokalizowania hurtowni oraz obiektów magazynowych, składowych, drobnej produkcji.

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

6) Plan zaleca realizację garażu jako dobudowanego lub wbudowanego w budynek mieszkalny.

7) Plan ustala maksymalną wysokość budynków garażowych i gospodarczych na 4,5 m.

8) Dla terenów MNr plan ustala dopuszczalne minimalne wielkości działek budowlanych – 1500 m².

9) Dla terenów MNr plan ustala dopuszcza w uzasadnionych przypadkach obniżenie minimalnej wielkości działek budowlanych o 5%.

10) Dla terenów MNr plan ustala minimalną długość najkrótszego boku działki budowlanej na 25 metrów.

11) Plan zakazuje lokalizacji zabudowy na działkach mniejszych niż określone w planie, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 12

12) Plan dopuszcza lokalizację zabudowy na działkach, które zostały wydzielone przed wejściem w życie Planu, o ile posiadały dotychczas status działek budowlanych.

13) Dla terenów MNr plan zakazuje wtórnego podziału istniejących działek, jeżeli w wyniku takiego podziału ich wielkości będą mniejsze niż określone w planie minimalne wielkości działek budowlanych.

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

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

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

17) Dla terenów MNr plan zaleca scalenia istniejących działek i wtórny podział na działki budowlane na wniosek i koszt właścicieli.

18) W zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny MNr do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową

- D1.2 MN, tereny mieszkaniowe jednorodzinne (MN):

1) Na terenach MN plan ustala 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.

- Maksymalna wysokość zabudowy - 11 m;
- Maksymalna liczba kondygnacji - 2,5;
- Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 30%;
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 60%;

2) Na terenach MN plan dopuszcza 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 plan zakazuje 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 plan zakazuje lokalizowania hurtowni oraz obiektów magazynowych, składowych, drobnej produkcji.

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

6) Plan zaleca realizację garażu jako dobudowanego lub wbudowanego w budynek mieszkalny.

7) Plan ustala maksymalną wysokość budynków garażowych i gospodarczych na 4,5 m.

8) Dla terenów MN plan ustala dopuszczalne minimalne wielkości działek budowlanych – 900 m².

9) Dla terenów MN plan ustala dopuszcza w uzasadnionych przypadkach obniżenie minimalnej wielkości działek budowlanych o 5%.

10) Dla terenów MN plan ustala minimalną długość najkrótszego boku działki budowlanej na 16 metrów.

11) Plan zakazuje lokalizacji zabudowy na działkach mniejszych niż określone w planie, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 12.

12) Plan dopuszcza lokalizację zabudowy na działkach, które zostały wydzielone przed wejściem w życie Planu, o ile posiadały dotychczas status działek budowlanych.

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

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

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

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

17) 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.

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

- E 1.3 ZN, tereny naturalnej zieleni dolin rzecznych (ZN):

1) Dla terenów ZN plan ustala zachowanie i rozwój funkcji naturalnej zieleni dolin rzecznych, ochronę i uzupełnianie istniejącego drzewostanu i roślinności niskiej oraz fauny jako funkcji podstawowej.

- zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni i wód powierzchniowych;
- zachowanie i uzupełnienie istniejącego powiązania ekologicznego;



- Tereny w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
2) Dla terenów ZN plan dopuszcza rozwój funkcji usługowych (niekubaturowych) z zakresu rekreacji, turystyki, sportu i wypoczynku, nie kolidujących z funkcją podstawową terenu oraz istniejącą zielenią i ukształtowaniem terenu.

3) Dla terenów ZN plan zaleca realizację zbiorników retencyjnych (stawów, rowów, oczek wodnych, itp.)

4) Dla terenów ZN plan zakazuje lokalizowania zabudowy, rozwój funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2 oraz obiektów i urządzeń uciążliwych.

- 24 KDD – (południowy odcinek ul. Waryńskiego) droga gminna lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, szer. jezdni 5,5 m.

- 14 KDD – projektowana droga dojazdowa gminna o szerokości w liniach rozgraniczających 12m, , szer. jezdni 5,5 m, proj. szpaler drzew i ścieżka rowerowa.

- 1Kp - plac przy Raszynie, proj. Szpalery drzew, miejsca parkingowe, ścieżka rowerowa.

- 5Kpj - ciąg pieszo-jezdny o szer. 9 m, z proj. szpalerem drzew, - kanał Opaczewski – możliwość przekrycia w uzgodnieniu z z instytucją odpowiedzialną za eksploatację urządzeń melioracyjnych.

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 wniosek Wójta w oparciu o uchwałę Rady Gminy Nr XII/169/07 z dnia 20 września 2007r. uwzględniającą wezwanie Pana Pawła Niedzielaka z dnia 9 sierpnia 2007r., dotyczące usunięcia naruszenia prawa w uchwale Rady Gminy Raszyn Nr XXXVI/622/04 z dnia 21.10.2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Nowe Grocholice- część I i część II w Gminie Raszyn (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 18 grudnia 2004 r. Nr 310, poz. 10081).

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:

„Kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn:

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).



4

VI. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej:

- zasadności uwzględnienia wezwania Pana Pawła Niedzielaka z dnia 9 sierpnia 2007r., dotyczącego usunięcia naruszenia prawa w uchwale Rady Gminy Raszyn Nr XXXVI/622/04 z dnia 21.10.2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Nowe Grocholice- część I i część II w Gminie Raszyn. Kolizja przebiegu projektowanego odcinka drogi gminnej – ul. Waryńskiego na terenie działek nr ew. 435 i 436 w stosunku do obecnego zagospodarowania działek wg decyzji pozwolenia na budowę Nr 925/00 z dn. 29.12.2000r. uniemożliwia wykonanie ogrodzenia ww. nieruchomości.
- uwarunkowań stanu istniejącego przedmiotowego terenu,
- uwarunkowań i kierunków rozwoju terenów o wiodącej funkcji zabudowy mieszkaniowej określonych w studium – rysunek nr I,

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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).

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: 3W₇S₄, 8W₇S₄;