

Uchwała Nr VII/56/11
Rady Gminy Raszyn
z dnia 28 kwietnia 2011 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla części terenów położonych we wsi Rybie w Gminie Raszyn – obszar I, w rejonach: ul. Malinowej i ul. Relaksu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 27 w związku z art. 14 ust.1, ust.2, ust.4 i ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717 ze 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Raszyn uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Przystępuje się do sporządzania zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Rybie w Gminie Raszyn – obszar I”, w rejonach: ul. Malinowej i ul. Relaksu, uchwalonego uchwałą Nr LIX/982/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 27 października 2005 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 6 grudnia 2005 r. Nr 266, poz. 8711, obejmującego obszar zmiany planu, którego granice wyznaczają w obrębie wsi Rybie:
 - a) w obszarze 1:
 - 1) od północy północne granice działek nr ew.: 1320, 1329, 1330/1;
 - 2) od wschodu wschodnie granice działek nr ew.: 1330/1, 1330/2, 1342;
 - 3) od południa południowe granice działek nr ew.: 1342, 1341;
 - 4) od zachodu zachodnie granice działek nr ew.: 1341, 1328, 1326, 1323, 1320;
 - b) w obszarze 2:
 - 1) od północy północne granice działek nr ew.: 1556/1, 1557;
 - 2) od wschodu wschodnie granice działek nr ew.: 1557, 1556/4;
 - 3) od południa południowe granice działek nr ew.: 1556/4, 1556/3;
 - 4) od zachodu zachodnie granice działek nr ew.: 1556/3, 1556/2, 1556/1;
2. Granice obszarów zmiany planu, o których mowa w ust. 1, oznaczone są następująco: obszar nr 1 literami: A- B –C –D – E – A, w załączniku graficznym stanowiącym załącznik Nr 1, zaś obszar nr 2 literami: A – B – C – D – E – F – G – H – I – J – K – A, w załączniku graficznym nr 2 do niniejszej uchwały.
3. Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzania zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Rybie w Gminie Raszyn – obszar I”, w rejonach: ul. Malinowej i ul. Relaksu, uchwalonego uchwałą Nr LIX/982/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 27 października 2005 r.” i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2.

Zmiana planu zostanie wykonana w skali 1:1000.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCA

Rady Gminy

Celina Szarek

Celina Szarek

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr VII/56/11
Rady Gminy Raszyn
z dnia 28 kwietnia 2011 r.

ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzania zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Rybie w Gminie Raszyn – obszar I” w rejonach: ul. Malinowej i ul. Relaksu, uchwalonego uchwałą Nr LIX/982/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 27 października 2005 r. i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn

I. TEREN OBJĘTY ANALIZĄ

1. Analizą objęto tereny położone we wsi Rybie, których granice wyznaczają:
 - a) w obszarze 1:
 - 1) od północy północne granice działek nr ew.: 1320, 1329, 1330/1;
 - 2) od wschodu wschodnie granice działek nr ew.: 1330/1, 1330/2, 1342;
 - 3) od południa południowe granice działek nr ew.: 1342, 1341;
 - 4) od zachodu zachodnie granice działek nr ew.: 1341, 1328, 1326, 1323, 1320;
 - b) w obszarze 2:
 - 1) od północy północne granice działek nr ew.: 1556/1, 1557;
 - 2) od wschodu wschodnie granice działek nr ew.: 1557, 1556/4;
 - 3) od południa południowe granice działek nr ew.: 1556/4, 1556/3;
 - 4) od zachodu zachodnie granice działek nr ew.: 1556/3, 1556/2, 1556/1 ;
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Rybie w Gminie Raszyn – obszar I”, uchwalony uchwałą Nr LIX/982/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 27 października 2005 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 6 grudnia 2005 r. Nr 266, poz. 8711, sporządzony został 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. nr 80, poz. 717, z późn. zm.) ww. plan jest planem obowiązującym.

II. STAN ISTNIEJĄCY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Analizowane tereny są zabudowane, aktualnie wykorzystywane pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługi.

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

- Obecnie 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., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 6 grudnia 2005 r. Nr 266, poz. 8711, wyznaczony do zmiany planu obszar 1 położony jest na terenie oznaczonym **D 3.1 MN/U- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, o minimalnej wielkości działki – 500 m², maksymalnej wysokości zabudowy - 11 m, maksymalnej liczbie kondygnacji - 2,5, maksymalnej powierzchni zabudowanej na działce - 50% oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce - 40%.**

Obszar 1 przylega od północy do drogi powiatowej – ul. 19 Kwietnia – 3KDL – droga lokalna o szerokości - 12,0/13,0/17,0/ 18,0m, min.12,0 m, o szer. jezdni 6,0 m, w pasie drogowym: szpaler drzew i rów melioracyjny, a od południa do ul. Zakole - 34 KDD – droga dojazdowa o szer. 6,0/8,0m, szer. jezdni 5,5 m;

Obszar 2 położony jest na terenie oznaczonym E 1.2 MN/U oraz E 1.1 MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, o minimalnej wielkości działki – 500 m², maksymalnej wysokości zabudowy - 11 m, maksymalnej liczbie kondygnacji - 2,5, maksymalnej powierzchni zabudowanej na działce - 50% oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce - 40%.

Obszar 2 przylega od północy do drogi powiatowej – ul. 19 Kwietnia – 3KDL – droga lokalna o szerokości - 12,0/13,0/17,0/ 18,0m, min.12,0 m, o szer. jezdni 6,0 m, w pasie drogowym: szpaler drzew i rów melioracyjny.

Plan określa przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MN/U) i ustala zachowanie i rozwój:

a) 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;

b) funkcji usługowych - zabudowy i obiektów z zakresu:

- handlu (za wyjątkiem stacji paliw), biur, administracji, rzemiosła, obsługi finansowej,
- kultury, rozrywki, turystyki, sportu, rekreacji, gastronomii, zdrowia, nauki, opieki społecznej i socjalnej, infrastruktury technicznej, jako funkcji podstawowej.

2) Na terenach MN/U zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, domów jednorodzinnych szeregowych, domów jednorodzinnych atrialnych, funkcji usługowych innych niż określone w pkt. 1, usług uciążliwych oraz obiektów i urządzeń uciążliwych, których uciążliwość wykracza poza granice lokalizacji.

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

4) Dla terenów MN/U ustala się dopuszczalne minimalne wielkości działek budowlanych – 500 m²:

5) Dla terenów MN/U ustala się minimalną długość najkrótszego boku działki budowlanej na 16 metrów:

6) Zakazuje się lokalizacji zabudowy na działkach mniejszych niż określone w planie, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 7

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

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

9) Dla terenów MN/U zakazuje się lokalizowania więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce oraz zakazuje adaptowania budynków gospodarczych, garażowych lub usługowych na cele mieszkalne.

10) Ustalenia zawarte w pkt. 9 nie dotyczą przypadków, gdy powierzchnia działki umożliwia jej reparcelację z zachowaniem normatywnów określonych w ustaleniach szczegółowych dla tego terenu.

11) Dla terenów MN/U dopuszcza się realizację budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej za zgodą właściciela sąsiedniej nieruchomości.

12) Dla terenów MN/U ustala się maksymalną długość elewacji budynku na 30 m.

13) Dla terenów MN/U ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy poszczególnych budynków na 600 m².

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

15) 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.

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

17) W zakresie ochrony przed promieniowaniem na terenach MN/U plan zakazuje lokalizowania stacji bazowych telefonii komórkowej

Plan wyznacza tereny przeznaczone na cele publiczne: Tereny dróg: Lokalnych (KDL): (...) ul. 19-go Kwietnia, (...); Dojazdowych (KDD): (...) ul. Zakole, (...), (...) wg rysunku planu.

Ca

III. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Stwierdzono potrzebę rozpoczęcia procedury sporządzania zmiany planu miejscowego w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. , Nr 80, poz. 717 ze zm.) ze względu na konieczność poprowadzenia gminnej sieci kanalizacyjnej poza liniami rozgraniczającymi drogi – ul. Malinowej oraz w wyniku uwzględnienia wniosku p. Renaty Dziedzic w zakresie objęcia planem drogi wewnętrznej – działka nr ew. 1557, dla której wyrokiem z dnia 20.03.2007r., sygn. akt IV SA/Wa 2239/06 WSA w Warszawie stwierdził nieważność rysunku planu.

IV. 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 1999 r., przewiduje tereny wskazane do zmiany planu pod obszary o wiodącej funkcji mieszkaniowej:

„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)*

3.3 Podział strefowy obszaru gminy:

- *W obszarach o wiodącej funkcji mieszkaniowej wytworzonej w obszarach istniejącego zainwestowania w Raszynie, Nowych Grocholicach, Rybiu i Jaworowej 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)."*

3.6 Ludność, zatrudnienie, usługi (str. 43).

„... Najważniejszymi przesłankami dalszego rozwoju demograficznego gminy są tempo i struktura przyrostu naturalnego oraz skala migracji. ... W miarę dostateczna i stosunkowo dobrze rozwinięta infrastruktura usługowa, rozłożona proporcjonalnie w stosunku do liczby mieszkańców powinna być kierunkiem utrzymywanym i rozwijanym w gminie. ... Wszystkie pozostałe wsie mogą być w miarę potrzeb i rozwoju wyposażane w usługi elementarne. Urbanizacja nowych terenów wyzwoli potrzeby lokalizacji usług, które regulowane potrzebami rynkowymi będą się same korygować (w zakresie ilości oraz rodzaju usług). Niekorzystnym byłoby jedynie przemieszanie funkcji mieszkaniowych z uciążliwymi funkcjami produkcyjnymi i usługowymi. ”

2. Tereny wyznaczone do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przewidziane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn pod zainwestowanie położone są 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.

V. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA ZMIANY PLANU

1. Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej potrzeb inwestycyjnych gminy w zakresie planowanej budowy kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi ul. Malinowej oraz zgłoszonego wniosku dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, 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 sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zasadne.
2. Należy przystąpić do sporządzenia zmiany planu, w celu możliwości poprowadzenia sieci kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi ul. Malinowej oraz przywrócenia ważności rysunku planu dla działki nr ew. 1557. Zmiana planu dokonywana jest ze względu na konieczność inwestowania i zagospodarowania terenów przewidzianych na cele inwestycyjne.

VI. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

Obszar opracowania

Zgodnie z opisem w pkt. I analizy

Zakres merytoryczny


Projekt zmiany 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 (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.).


Zakres prac

Odpowiednio do zakresu zmiany planu należy sporządzić prognozę oddziaływania na środowisko i prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Materiały geodezyjne:

Odpowiednio do zmienianej 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, odpowiednio:
9 S 7 W 3 ; 12 S 7 W 3.

WÓJT GMINY

mgr inż. Andrzej Zaręba

PRZEWODNICZĄCA
PRZEWODNICZĄCA

Celina Szarek
C.