

ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dla części terenów położonych we wsiach Falenty Nowe, Dawidy Bankowe, Łady, Falenty – rejon rzeki Raszynki i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn

I. TEREN OBJĘTY ANALIZĄ

1. Analizą objęto teren stanowiący korytarz rzeki Raszynki wraz z jej południowym pasem brzegowym położony we wsi Falenty Nowe i Falenty, którego granice oznaczone są następującymi cyframi: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-1 na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały
2. Obszar wyznaczony do sporządzenia zmiany planu objęty jest **Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dla części terenów położonych we wsiach Falenty Nowe, Dawidy Bankowe, Łady, Falenty** zatwierdzonym Uchwałą Nr LVII/905/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 22 września 2005r. (Dz. Urzędowy Woj. Mazowieckiego Nr 256, poz. 8357 z dnia 22 listopada 2005r.), zmienionym Uchwałą Nr XII/175/07 Rady Gminy Raszyn z dnia 20 września 2007r. w sprawie zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dla części terenów położonych we wsiach Falenty Nowe, Dawidy Bankowe, Łady, Falenty”, uchwalonego Uchwałą Nr LVII/905/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 22 września 2005r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 241, poz. 6976 z dnia 25 listopada 2007r.).

Stosownie do art. 87 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2012r. poz. 647) w/w plan jest planem obowiązującym.

II. STAN ISTNIEJĄCY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Analizowany teren – teren wód stanowiący korytarz rzeki Raszynki (na południe od osi koryta rzeki) wraz z jej południowym pasem brzegowym (część działek ewidencyjnych przylegających bezpośrednio do rzeki) oraz tereny komunikacji tj. fragment istniejącej drogi dojazdowej – ul. Jaworowskiej oraz ul. Grudzi (droga nieutwardzona).

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Zgodnie z obowiązującym w/w miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wyznaczony do sporządzania zmiany planu obszar położony jest głównie na terenie wód oznaczonym symbolem W – oznaczającym rzekę Raszynkę.

Dla w/w terenu plan ustala:

„§ 51 Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. *Ustala się zachowanie korytarza rzeki i utrzymanie naturalnego charakteru jej brzegów.*
2. *Dopuszcza się ingerencję w koryto i brzegi rzeki wyłącznie w związku z pracami przeciwpowodziowymi.”*

Ponadto obszar wyznaczony do zmiany planu znajduje się w niewielkich fragmentach na terenach komunikacji: fragment istniejącej drogi dojazdowej - ul. Jaworowskiej – oznaczonej symbolem 3KD, fragment projektowanej drogi zbiorczej – przedłużenie ul. Stadionowej – oznaczonej symbolem 1KZ, fragment projektowanej drogi zbiorczej – ul. Grudzi – oznaczonej symbolem 2KZ oraz fragment projektowanej drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1KL.

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Stwierdzono potrzebę rozpoczęcia procedury sporządzenia zmiany planu miejscowego w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2012r. poz. 647) w związku z koniecznością ingerencji w koryto rzeki Raszynki i jej brzegi związaną z planowaną m.in. budową mostu (ul. Jaworowska) oraz budową i rozbudową kanalizacji sanitarnej i deszczowej na terenie w/w miejscowości. Zmiana planu będzie polegała

jedynie na wprowadzeniu zapisów umożliwiających powyższe roboty budowlane na terenie wód oznaczonych symbolem W.

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 teren wskazany do sporządzenia zmiany planu jako rzekę Raszynkę:

„III. Uwarunkowania rozwoju/

„ W zakresie infrastruktury technicznej (str. 35)

Rozwój urbanistyczny warunkuje:

- skanalizowanie wszystkich obszarów zainwestowania,
- rozwiązanie gospodarki ściekami deszczowymi i odwodnienia terenów zmeliorowanych”.

Uwarunkowania przestrzenne:

- utrzymywać należy jako niezabudowany ciąg przyrodniczy doliny rzeki Raszynki dla rozwoju funkcji rekreacyjnych, mogących stanowić trwałe oparcie ekonomiczne dla właścicieli tych terenów”.

IV. Kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn:

2.2. Środowisko przyrodnicze

Szansą i środkiem rozwoju jakościowego Raszyna jest ochrona zasobów środowiska przyrodniczego. Za główne kierunki działań w tym zakresie uznaje się:

- (...)

- zagospodarowanie obszarów dolin rzecznych w sposób nie kolidujący z ich rolą biologicznie aktywnych terenów przyległego miasta”

VI. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY PLANU

1. Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej:

- potrzeb inwestycyjnych gminy w zakresie m.in. planowanej budowy mostu oraz budowy i rozbudowy kanalizacji sanitarnej i deszczowej (poprowadzenie w/w infrastruktury w obszarze Raszynki),
- 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zasadne.

VII. 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 (j. t. Dz. U. z 2012r. poz. 647).

Z uwagi na zmianę planu polegającą na korekcie planu w zakresie ustaleń dotyczących terenu wód – rzeki Raszynki rysunek obowiązującego planu nie ulegnie zmianie.

Zakres prac

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