

## ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy – obszar I - 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 pasami brzegowymi we wsi Dawidy Bankowe, Łady i Podolszyn Nowy, którego granice oznaczone są następującymi cyframi: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-1 na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Obszar wyznaczony do sporządzenia zmiany planu objęty jest „**Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Dawidy, Dawidy Bankowe Łady, Podolszyn Nowy – obszar I**”, zatwierdzonym uchwałą Nr LIX/984/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 27 października 2005r. (Dz. Urzędowy Woj. Mazowieckiego z dnia 6 grudnia 2005r. Nr 266, poz. 8713.), zmienionym uchwałą Nr XII/174/07 Rady Gminy Raszyn z dnia 20 września 2007r. w sprawie zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy – Obszar I uchwalonego Uchwałą Nr LIX/984/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 27 października 2005r. (Dz. Urzędowy Woj. Mazowieckiego Nr 241 poz. 6975 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 wraz z jej pasami brzegowymi (część działek ewidencyjnych przylegających bezpośrednio do rzeki) oraz tereny komunikacji tj. fragment istniejącej drogi lokalnej – ul. Drogi Hrabskiej, fragment istniejącej drogi dojazdowej – ul. Szlacheckiej 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 – rzeki Raszynki.

Dla terenów wód – Raszynka –W, stawy WW, rów Rw plan ustala:

*„§ 86 Funkcja (przeznaczenie) terenów:*

1. *Ustala się zachowanie i ochronę przed zanieczyszczeniem terenów oznaczonych na rysunku symbolem W – rzeka Raszynka, WW – stawy, Rw – rów melioracji szczegółowej.*
2. *Na terenach W, WW, Rw ustala się zakaz zabudowy.*

*§ 87 Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy*

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

Ponadto obszar wyznaczony do zmiany planu znajduje się również w niewielkich fragmentach na terenach komunikacji tj.: istniejącej drogi lokalnej - ul. Drogi Hrabskiej – oznaczonej symbolem 1KL, istniejącej drogi dojazdowej – ul. Szlacheckiej – oznaczonej symbolem 9KD oraz projektowanej drogi zbiorczej – ul. Grudzi – oznaczonej symbolem 1KZ.

### IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Stwierdzono potrzebę rozpoczęcia procedury sporządzenia zmiany planu miejscowego w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z

2012r. poz. 647) w związku z koniecznością ingerencji w koryto rzeki i jej brzegi związaną z planowaną budową oraz rozbudową kanalizacji sanitarnej i deszczowej na terenie w/w miejscowości. Zmiana planu będzie polegała jedynie na wprowadzeniu zapisów umożliwiających przeprowadzenie powyższych robót budowlanych na terenach 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., przeznaczająca 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 trwale 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 planowanej budowy i rozbudowy kanalizacji sanitarnej i deszczowej (poprowadzenie w/w infrastruktury w obszarze rzeki 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 2003r. (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 miejscowego 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.