

UCHWAŁA Nr XVI/94/03
Rady Gminy Raszyn
z dnia 29 sierpnia 2003r.

w sprawie rozpatrzenia zarzutu złożonego do projektu zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn obejmującej część wsi Sękocin Las i Sękocin Stary

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt.1 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001r. Dz. U. Nr 142 poz. 1591, z późn. zm.), art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r., Nr 15, poz. 139, z późn. zm.) w związku z art. 85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717), Rada Gminy Raszyn uchwała, co następuje:

§ 1.

Po rozpatrzeniu zarzutu do projektu zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn obejmującej część wsi Sękocin Las i Sękocin Stary

- wniesionego przez Pana Andrzeja Albrechta współwłaściciela działki nr ew. 152 położonej we wsi Sękocin Las dotyczącego:

dopuszczenia na działce nr ew.152 budowy dwóch budynków mieszkalnych dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych 3 rodzin S współwłaścicieli

odrzuca się w całości złożony zarzut.

§ 2.

Przyjmuje się następujące prawne i faktyczne uzasadnienie odrzucenia zarzutu:

Uzasadnienie prawne:

1. Zgodnie z art. 33 ustawy z 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 15 z 1999r., poz. 139 z późn. zm.) ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują wraz z innymi przepisami prawa sposób wykorzystania prawa własności nieruchomości. Ustalenia poczynione w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn obejmującej część wsi Sękocin Las i Sękocin Stary nie wykroczyły poza granice określone w przepisach prawa.

2. **W Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu - W. O. CH. K.** - w którym znajduje się teren wsi Sękocin Las objętym ochroną prawną na podstawie przepisów szczególnych tj. rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29~ sierpnia 1997r: w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz. Urz. Woj. Warsz. Nr 43 poz. 149 z 16 września 1997r.) ze zmianami z 2000r. rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego nr 117 z dnia 3 sierpnia 2000r (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 93 poz. 911 z dnia 18 sierpnia 2000r.) ze zmianami z 2001r, rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego nr 218 (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 161 poz. 2363 z dnia 4 sierpnia 2001r.) w odniesieniu do opisu granic.

Zgodnie z powyższym rozporządzeniem na terenach położonych w strefie ochrony urbanistycznej objętych niniejszą zmianą planu obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia ustalone dla Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu z wyjątkiem m.in. dopuszczenia zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Na tej podstawie w projekcie przedmiotwej zmiany planu, po uzyskaniu stosownych zgód na przeznaczenie na cele nieleśne wprowadzono prawo zabudowy na gruntach leśnych, na warunkach określonych przez Wojewodę Mazowieckiego.

3. Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.) oraz ustawą z dnia 16 października 1991 r. -o ochronie przyrody (Dz. U. z 2000 r. Nr 99, poz. 1079, z późn. zm.) rozstrzyganie o polityce przestrzennej państwa, z czym wiąże się między innymi ustalanie obszarów chronionych, nie należy do zadań własnych gminy. W związku z tym gmina w projekcie planu jest zobowiązana przyjąć rozwiązania, zakazy i nakazy wprowadzone rozporządzeniem Wojewody oraz uzyskaną zgodą na przeznaczenie na cele nieleśne.

Uzasadnienie faktyczne:

Po analizie możliwości dopuszczenia zabudowy w strefie ochrony urbanistycznej w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu - W.O.CH.K - grunty leśne przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną po uzyskaniu stosownej zgody Wojewody Mazowieckiego.

Na tej podstawie w projekcie przedmiotwej zmiany planu, po uzyskaniu w decyzji Wojewody Mazowieckiego z dnia 12.10.2001r., znak: WOŚ.VIL6112/94/2001 zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne wprowadzono prawo zabudowy na działkach leśnych, w tym również na działce nr ew. 152, na warunkach określonych w ww. decyzji i.

Zgoda na dopuszczenie zabudowy na działkach leśnych została uwarunkowana wprowadzeniem ograniczeń, wynikających z położenia terenu w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (w strefie ochrony urbanistycznej) oraz na gruntach leśnych.

Należy zachować dotychczasowy podział powierzchniowy, z zakazem podziału działek , przez co należy rozumieć zachowanie linii podziałów biegnących po istniejących granicach geodezyjnych. Z tego ograniczenia wynika wprost ograniczenie liczby budynków mieszkalnych wznoszonych na działce. Dopuszczając, więcej niż jeden budynek na działce tym samym dopuszczonoby do sytuacji możliwości podziału działki poprzez wyjście ze współwłasności. Nie dotrzymanoby warunku, zachowania parcelacji. Nie można, bowiem zgodnie z przepisami art. 95 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. Z 2000r. Nr 46, poz. 543, z późn. zm.) zakazać, podziału działki zabudowanej kilkoma budynkami mieszkalnymi. Dopuszczenie budowy kilku budynków byłoby sprzeczne z warunkiem zachowania istniejącej parcelacji:

- 1) na każdej działce budowlanej należy zachować 85% powierzchni biologicznie czynnej a zainwestowanie nie może zajmować więcej niż 400m² ,
- 2) na działce może być realizowana tylko zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym.

§ 3.

1. Uchwała podlega przekazaniu wnoszącemu zarzut. ,
2. Uchwałę niniejszą wnoszący zarzut może zaskarżyć do Naczelnego Sądu Administracyjnego w terminie 30 dni od daty jej doręczenia.

§ 4.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

§5.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.