

UCHWAŁA nr XIX/118/03
Rady Gminy Raszyn
z dnia 6 listopada 2003r.

w sprawie: rozpatrzenia zarzutu złożonego do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów we wsi Nowe Grocholice”

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

§ 1

Po rozpatrzeniu zarzutu do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów we wsi Nowe Grocholice”

- wniesionego przez Państwa Annę i Krzysztofa Ziomek właścicieli działek nr ew. 312, 314, 316/1 i 317/1, położonych we wsi Nowe Grocholice, dotyczącego: zaprojektowania dróg publicznych dojazdowych kosztem działek Skarżących, braku możliwości zagospodarowania działki nr ew. 312, melioracji gruntów na koszt właścicieli oraz stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, spowodowanej uchwaleniem planu,

odrzuca się w całości złożony zarzut.

§ 2

Przyjmuje się następujące prawne i faktyczne uzasadnienie odrzucenia zarzutu:

Uzasadnienie prawne:

1. Przy sporządzaniu niniejszego projektu planu w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717) stosuje się przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139, z późn. zm.; ostat. zm.: Dz. U. z 2002r. Nr 25, poz. 253).
2. Zgodnie z art. 33 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują wraz z innymi przepisami prawa sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu w projekcie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów we wsi Nowe Grocholice” należy do zadań własnych gminy (art. 4 ust. 1 ww. ustawy) i nie wykracza poza granice określone w przepisach prawa.
3. Projektowany układ dróg dojazdowych jest niezbędny dla prawidłowej obsługi terenów przewidzianych pod zabudowę i zapewnia działkom budowlanym dostęp do dróg publicznych oraz spełnia wymogi ochrony przeciwpożarowej, stosownie do § 14 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie

warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690).

4. Parametry dróg dojazdowych zostały dostosowane do warunków określonych w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 43, poz. 430).
5. Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części, w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może ... żądać od gminy: odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.”
6. Stosownie do § 28 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690) działka budowlana, na której sytuowane są budynki, powinna być wyposażona w kanalizację umożliwiającą odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej.
7. Na podstawie art. 10 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym Gmina może wprowadzić w projekcie planu stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, spowodowanej uchwaleniem planu. W art. 36 ust. 3 ww. ustawy ustawodawca przewidział, że wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Uzasadnienie faktyczne:

1. W projekcie planu kosztem działek nr ew. 314 i 316/1 poprowadzone zostały drogi dojazdowe niezbędne do prawidłowej obsługi terenów, które po uchwaleniu planu za stosownym odszkodowaniem zostaną przejęte przez Gminę. Z uwagi na wysoki poziom wód gruntowych w liniach rozgraniczających dróg zostały zaprojektowane dodatkowo szpalery drzew i rowy melioracyjne, odprowadzające z terenu działek budowlanych wody deszczowe do rzeki Raszynki.
2. Ze względu na istniejący na przedmiotowym terenie układ wąskich działek, wynikający z parcelacji rolnych, wymagane jest przeprowadzenie scaleń i wtórnego podziału nieruchomości. Działka nr ew. 312 w dotychczas obowiązującym „Miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn”, uchwalonym uchwałą Rady Gminy Raszyn Nr 23/94 z dnia 09.11.1994r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego z 1994r. Nr 24, poz. 821, jak i w niniejszym projekcie planu znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej w swoich dotychczasowych granicach. Natomiast działka nr ew. 317/1 w dotychczas obowiązującym miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego i w niniejszym projekcie planu położona jest na terenach zieleni, bez prawa zabudowy.
3. Po wejściu w życie niniejszego planu z tytułu zapewnienia gminnych dróg dojazdowych i możliwości doprowadzenia do działek pełnej infrastruktury technicznej może nastąpić faktyczny wzrost wartości przedmiotowych nieruchomości. Opłatę jednorazową z tytułu wzrostu wartości nieruchomości pobiera się tylko w sytuacji, gdy właściciel zbywa nieruchomość po uchwaleniu planu, zwiększającego jej wartość. Ustalając w projekcie planu maksymalną wysokość stawki procentowej, nie zostało przesądzone jak duży będzie wzrost wartości nieruchomości w następstwie

uchwalenia planu. Wzrost wartości nieruchomości szacują rzeczoznawcy majątkowi przy jej sprzedaży, a nie wynika on z samego określenia stawki procentowej w planie.

§ 3

1. Uchwała podlega doręczeniu 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.