

**UCHWAŁA nr XIX/119/03**  
**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 uchwala, co następuje:

§ 1

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

- wniesionego w dniu 10.07.2003r. przez Pana Ignacego Wall właściciela działek nr ew. 304, 305, 306/1 i 307/1, położonych we wsi Nowe Grocholice, dotyczącego:
- zwiększenia normatywu dla nowo projektowanych działek do 1500 m<sup>2</sup>,
- zaprojektowania dróg publicznych dojazdowych, zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej z wykluczeniem zabudowy szeregowej, odwodnienia działek, zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej, scalenia i wtórnego podziału na działki budowlane,

**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. Zgodnie z art. 103 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2000r. Nr 46, poz. 543, z późn. zm.) „Koszty związane ze scaleniem i podziałem nieruchomości ponoszą uczestnicy postępowania proporcjonalnie do powierzchni posiadanych przez nich nieruchomości objętych scaleniem i podziałem.”
8. 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. Na podstawie opracowania ekofizjograficznego sporządzonego dla potrzeb niniejszego projektu planu, po analizie możliwości zagospodarowania terenu, na którym znajdują się przedmiotowe działki, wynika że w podłożu znajdują się grunty słabonośne a poziom wód gruntowych występuje na głębokości 1-2 m p.p.t., ze spływem w kierunku doliny rzeki Raszynki. Z uwagi na wysoki poziom wód gruntowych oraz zmienność warunków litologicznych podłoża wprowadzono ograniczenia w zabudowie terenu w postaci zwiększonego normatywu powierzchniowego działek budowlanych do min. 1500 m, luźnej zabudowy i zachowania co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej działki. Zmniejszenie powierzchni utwardzonej i zabudowanej kosztem powierzchni biologicznie czynnej działki ma na celu ułatwienie przejścia przez grunt wód opadowych, co zapobiegnie okresowemu gromadzeniu się wód zastoiskowych na tych terenach.
2. Ekstensywna zabudowa mieszkaniowa w formie wolno stojącej lub bliźniaczej, przy minimalnej powierzchni biologicznie czynnej daje możliwość utworzenia na działkach zbiorników małej retencji (oczka wodne) oraz wykonania rowów odwodnieniowych.

3. Rozwiązania komunikacyjne przyjęte w projekcie planu opierają się na dotychczasowym układzie dróg funkcjonujących na tym terenie. Projektowane drogi są niezbędne dla prawidłowej obsługi terenów przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową i zapewniają dostęp do dróg publicznych wszystkim nowo projektowanym działkom budowlanym. Ze względu 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.
4. Droga oznaczona w projekcie planu symbolem 23 KDD znajduje się na pograniczu terenów zabudowy mieszkaniowej i terenów zieleni. Szpalery drzew zaprojektowane w jej południowej części nie kolidują z walorami terenów naturalnej zieleni dolin rzecznych z dopuszczeniem rozwoju niekubaturowych usług rekreacji, turystyki, sportu i wypoczynku, stanowiąc jednocześnie uzupełnienie istniejącej zieleni.
5. Ze względu na istniejący na przedmiotowym terenie układ wąskich działek, wynikający z parcelacji rolnych, wymagane jest przeprowadzenie scaleń i wtórnego podziału nieruchomości na działki budowlane, o parametrach umożliwiających ich zagospodarowanie, zgodnie z przepisami prawa budowlanego.
6. 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 tę 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.