

UCHWAŁA nr XIX/121/03
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 14.07.2003r. przez Wojskową Spółdzielnię Budownictwa Mieszkaniowego „ATENA” właściciela działki nr ew. 302/1, położonej we wsi Nowe Grocholice, dotyczącego:

normatywu dla nowo projektowanych działek do 1500 m², zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej z wykluczeniem zabudowy szeregowej, odwodnienia działek, scalenia i wtórnego podziału na działki budowlane, wykonania ekspertyz geotechnicznych, zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej, projektowanych dróg

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. 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.
4. 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.”.
5. Na podstawie art. 34 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2000r. Nr 106, poz. 1126, z późn. zm.) „Projekt budowlany powinien zawierać: w zależności od potrzeb, wyniki badań geologiczno – inżynierskich oraz geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych.”.
6. 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).
7. 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).
8. 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”.

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 splotem 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 m², 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 rezydencjonalna, realizowana 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. Ze względu na istniejący na przedmiotowym terenie układ wąskich działek (w tym działki nr ew. 302/1), wynikający z parcelacji rolnych, wymagane jest przeprowadzenie scaleń i wtórnego podziału nieruchomości na działki budowlane, o parametrach umożliwiającym ich zagospodarowanie, zgodnie z przepisami prawa budowlanego.
4. Rozwiązania komunikacyjne przyjęte w projekcie planu opierają się na dotychczasowym układzie dróg funkcjonujących na tym terenie, wyznaczając ich poszerzenia do parametrów gminnych dróg dojazdowych. 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.

§ 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.