

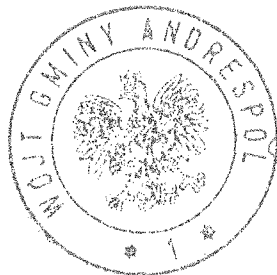
Zarządzenie Nr 104/2015
Wójta Gminy Andrespol
z dnia 8 października 2015 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych po wyłożeniu do publicznego wglądu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Andrespol

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2015 r., poz. 1515) oraz art. 11 pkt. 10 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265 i 1434), w związku z uchwałą nr XVI/160/11 Rady Gminy Andrespol z dnia 12 grudnia 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Andrespol.

Wójt Gminy Andrespol
zarządza, co następuje:

- § 1. Nie uwzględnia się w **uwagi nr 17** wniesionej do projektu „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Andrespol” przez Mieszkańców ulicy Letniskowej w Justynowie, dotyczącej braku zgody na zmianę użytkowania działek o nr ewid. 678/2 i 678/3 z działek leśnych na działki budowlane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, położone w miejscowości Justynów przy ul. Letniskowej.
- § 2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania i podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Andrespol oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Andrespol.



Wójt Gminy
Andrespol

mgr inż. Dariusz Kubus

Dnia 16.10.2014 r. do Urzędu Gminy w Andrespolu wpłynęła uwaga Mieszkańców ul. Letniskowej w Justynowie podnosząca 5 aspektów związanych z przeznaczeniem terenu działek o nr. ewid. 678/2 i 678/3 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Zdaniem wnoszących uwagę:

- 1) Domy, wnoszących uwagę, stoją w niedalekiej odległości od cmentarza. Jest to sąsiedztwo mało pożądane w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej. Las, który rośnie na działkach o nr ewid. 678/2 i 678/3 jest buforem zieleni gwarantującej przyzwoitą przesłonę wizualną od cmentarza.
- 2) Osiedle przy ul. Letniskowej ma jednolity charakter i jest zbudowane na podstawie jednego pomysłu, co gwarantuje dookoła ład i porządek. Wybudowanie naprzeciwko domów o indywidualnej architekturze – każdego innego, bardzo blisko drogi, zburzy charakter tego miejsca.
- 3) Działki, które gmina chce przeznaczyć pod zabudowę mają złą lokalizację i są nie proporcjonalne. Są z dwóch stron otoczone drogą (z jednej ulica Letniskowa, z drugiej leśna ulica Polna). Docelowo, po podziale geodezyjnym nie mają szansy mieć odpowiednich proporcji budowlanych (mogą powstać jedynie działki budowlane tzw. leżące, o dłuższej granicy geodezyjnej wzdłuż drogi). Powstaną więc działki nieproporcjonalne, długie, brzydkie o trudnych możliwościach do zabudowy. Żaden plan miejscowy nie zagwarantuje tym działkom poprawnych wielkości odpowiednich dla działek budowlanych i poprawnej zabudowy.
- 4) Gmina w obowiązującym planie miejscowym (jak i w obowiązującym Studium) ma bardzo wiele terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Ma wiele terenów, które pozwalają się lokalizować nowym budynkom i dają możliwość osiedlania się rdzennych mieszkańców jak i osób z zewnątrz. Tereny te mają kształt, który daje możliwość podziału na proporcjonalne działki budowlane. Chłonność budowlana w gminie jest zapewniona na wiele długich lat. Rodzi to wątpliwość po co uruchamiać pod zabudowę działki o wątpliwej lokalizacji (obok cmentarza) i bardzo niekorzystnych wielkościach budowlanych.
- 5) Działka, na której stoją domy wnoszących uwagę była kiedyś działką gminną mającą poprzez plan prawo do zabudowy od wielu lat. Na granicy tej działki kończył się z tej strony cmentarza teren przeznaczony do urbanizacji. Gmina z pełną premedytacją, posiadając prawo do zabudowy działkę tę spieniężyła, czego docelowym skutkiem była realizacja domów wnoszących uwagę. Domów, które stanęły w określonej przestrzeni zagwarantowanej w planie miejscowym – w prawie, którego „strażnikiem” jest Wójt i Rada Gminy. Plan dawał pewność, że sąsiedztwo jakie wybrali wnoszący uwagę jest utrwalone i zapewnione. Prawo to przekonało wnoszących uwagę aby tu zamieszkać i stać się pełnoprawnymi mieszkańcami Gminy Andrespol. Wnoszący uwagę proszą o pozostawienie lasu w terenie, gdzie ten las rośnie i gdzie plan miejscowy obecnie go chroni. Nie można sprzedawać gruntu, czerpać zyski, a następnie bez żadnego uzasadnienia faktycznego zmieniać istniejącej sytuacji prawnej. Jest to niezgodne ze społecznym i prawnym wymiarem działania władz gminnych.

Zgodnie z procedurą opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Andrespol możliwe było składanie uwag do projektu Studium. W zakresie przeznaczenia, w projekcie Studium, działek o nr ewid. 678/2 i 678/3 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, do Urzędu Gminy w Andrespolu wpłynęła uwaga zbiorowa, w której wypowiedzieli się mieszkańcy tej części ulicy Letniskowej.

Złożona uwaga do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Andrespol została nieuwzględniona z następujących względów:

Ad. 1) Pomimo przeznaczenia działek o nr ewid. 678/2 i 678/3 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, teren zielony oddzielający tereny zainwestowane od cmentarza zostanie zachowany na działce o nr ewid. 675, który został wyznaczony w projekcie Studium jako las. Wskazana strefa sanitarna (50 m) od cmentarza, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze, obejmuje tylko w niewielkim stopniu (średnio ok. 5 – 7 m) teren działek o nr ewid. 678/2 i 678/3. Po przeznaczeniu działek pod zabudowę, nadal pozostaje strefa zieleni od cmentarza – na działce o nr ewid. 675. Uznaje się zatem, że warunek, o którym mowa w złożonej uwadze zostaje zachowany.

Ad. 2) Zmieniając przeznaczenie terenu działek o nr ewid. 678/2 i 678/3, należy opracować miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, m.in. ze względu na konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdzie w art. 15 ust. 2 pkt. 6) wskazuje się że w planie miejscowym określa się obowiązkowo: *zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, (...)*; jednocześnie wskazuje się na konieczność uwzględnienia i zachowania zasad ładu przestrzennego. Zgodnie z powyższym nie ma przeszkód aby określić w zapisach planu miejscowego, takie parametry i gabaryty zabudowy oraz zasady lokalizacji zabudowy z uwzględnieniem wymogów ładu przestrzennego, aby stanowiły odniesienie do istniejących budynków mieszkalnych. Uwzględniając parametry działek możliwe jest, że nie pojawi się zabudowa identyczna z istniejącą, jednak budynki projektowane mogą nawiązywać formą architektoniczną, kątem spadku połaci dachowych oraz kolorystyką do zabudowy istniejącej.

Ad. 3) Działki o nr ewid. 678/2 i 678/3 mają szerokość ok. 23m, a długość odpowiednio średnio ok. 168 m i ok. 178 m. Zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami oraz z zakresu prawa budowlanego możliwe jest usytuowanie budynków na działkach, które mogą powstać z podziału przedmiotowych nieruchomości. Naturalnie będą to działki, na których posadowienie budynków będzie problemowe. Natomiast w sąsiedztwie, oraz na terenie całej wsi Justynów, znajdują się zabudowane działki o parametrach podobnych lub gorszych do przedmiotowych działek. Przy ul. Daszyńskiego (na tyłach zabudowy zlokalizowanej przy ul. Letniskowej) znajdują się zabudowane działki, których „głębokość” nie przekracza 23 m, a nawet w niektórych przypadkach 20 m. Podobne działki znajdują się m.in. przy ulicach: Reymonta, Krętej, Południowej, 1-Maja i Wesołej. Przedmiotowe podziały geodezyjne zrealizowane zostały na wąskich działkach o parametrach, które utrudniają ale nie uniemożliwiają posadowienia zabudowy (podobnie do działek nr 678/2 i 678/3).

W zakresie rozpatrywanych działek nr 678/2 i 678/3, w układzie wsi Justynów sytuacja jest „standardowa”. Ze względu natomiast na konieczność sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego możliwe jest wskazanie takich wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych, które nie będą powodowały niedogodności przestrzennych. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez ul. Letniskową. Rozpatrując podział działek o nr ewid. 678/2 i 678/3, możliwe jest wyznaczenie ok. 7 działek o szerokości frontu działki ok. 49 m, przy zachowaniu powierzchni ok. 1140 m², co jest bardzo zbliżone do powierzchni działek zlokalizowanych po drugiej stronie ul. Letniskowej (ok. 1100m²).

Ad. 4) Rozpatrując uwagę, należy wziąć pod uwagę nie tylko opinie osób zamieszkujących tereny sąsiednie, ale również, a może przede wszystkim racje i prawa właścicieli działek o nr ewid. 678/2 i 678/3. Bowiem w tym zakresie wypowiedział się ustawodawca w art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2015 poz. 199): *Każdy ma prawo w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich.* Naturalnie wskazany jest tutaj warunek zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, jednakże właściciele działek starają się od lat o zmianę przeznaczenia obszaru swojej nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Potwierdzeniem tego jest złożony w 2007 roku wniosek o zmianę przeznaczenia tych działek z terenów leśnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wniosek był motywowany możliwością wyposażenia terenów budowlanych w infrastrukturę techniczną: sieć wodociągową, kanalizacyjną i gazową. Dotychczas nie przeprowadzono zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w tym rejonie ze względu na brak decyzji o przystąpieniu do zmiany planu. W obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zgodnie z Uchwałą Nr XXXI/340/05 Rady Gminy Andrespol teren działek o nr ewid. 678/2 i 678/3 jest przeznaczony na las. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XXIV/232/12 Rady Gminy Andrespol z dnia 27 lipca 2012 r.), stanowi drugą zmianę (po Uchwale nr XXV/177/08 Rady Gminy Andrespol z dnia 27 marca 2008 r.) Studium sporządzonego w 1999 r. (Uchwała nr XV/137/99 Rady Gminy Andrespol z dnia 28.12.1999 r.). Zarówno w Studium „podstawowym” jak i w kolejnych jego zmianach utrzymywana była funkcja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie przedmiotowych działek. Uchwalony w 2005 r. plan miejscowy wskazuje dla terenu tych działek przeznaczenie LS. W celu umożliwienia realizacji zabudowy na tym terenie konieczna jest zmiana planu miejscowego, z uzyskaniem zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Ustawodawca określił zasady kształtowania przestrzeni, zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: *W celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (...).* Opracowane Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zawiera wytyczne do szczegółowego rozpatrywania zasad kształtowania terenów. Wyrazem zasad zawartych w Studium jest plan miejscowy stanowiący akt prawa miejscowego. Zgodnie z art. 14 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: *w celu ustalenia przeznaczenia terenów (...), oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, (...).*

Ad. 5) Działka, na której stoją domy wnoszących uwagę nigdy nie była własnością Gminy Andrespol. Działka ta była własnością osoby fizycznej, która zbyła ją na rzecz dewelopera. Ze względu na wcześniejsze przekształcenie sąsiednich terenów leśnych na tereny mieszkaniowe jednorodzinne oraz zabudowę tych terenów, obszar lasu na działkach nr 678/2 i 678/3 zatracił swoje funkcje przyrodnicze. Pojawiająca się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowa, gdzie również znajdował się las, stanowi odniesienie do planowanego zagospodarowania terenu.

W związku z powyższym uwagę uznaje się za bezzasadną i postanawia się jej nie uwzględnić.