

**Zarządzenie Nr 102/2015**  
**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 (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 **uwagi nr 15** wniesionej do projektu „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Andrespol” przez Pana Karola Turkiewicza i Panią Marzenę Olszówką 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



### Uzasadnienie

Dnia 16.10.2014 r. do Urzędu Gminy w Andrespolu wpłynęła uwaga Pana Karola Turkiewicza i Pani Marzeny Olszówka dotycząca braku zgody na zaproponowaną zmianę użytkowania działek (o nr ewid. 678/2 i 678/3) z działek leśnych na działki budowlane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową położone naprzeciwko terenu zamieszkałego przez wnoszących uwagę. Uzasadniając uwagę, wnoszący uwagę argumentują następująco:

- wnoszący uwagę kupili dom z działką budowlaną po sprawdzeniu, jakie będą mieli sąsiedztwo,
- wnoszący uwagę kupili działkę w sąsiedztwie cmentarza, ale z zapisaną w planie pewnością istnienia bufora przestrzennego w postaci zieleni wysokiej.
- plan miejscowy (obowiązujący w gminie) zagwarantował wnoszącym uwagę naprzeciwko pozostawienie istniejącego lasu w użytkowaniu leśnym,
- plan zagospodarowania przestrzennego, który wykonał Wójt a Rada Gminy uchwaliła, jest przecież niepodważalnym prawem lokalnym; prawem, którego zmiana wymaga uzasadnienia merytorycznego,
- nie ma uzasadnienia do przekształcenia działek w tak szczególnej lokalizacji (jak bezpośrednie sąsiedztwo cmentarza) w działki budowlane w sytuacji, kiedy gmina dysponuje tak dużą, możliwą do zabudowy chłonnością mieszkaniową i istniejącymi w samym Justynowie dużymi, przygotowanymi już planistycznie rezerwami terenów pod budynki jednorodzinne i usługowe.

Wnieiona uwaga do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Andrespol nie została uwzględniona z następujących przyczyn:

Rozpatrując uwagę, należy brać 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 z późn. zm.): *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 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 energetyczną, 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 działek przeznaczenie LS. W celu umożliwienia realizacji zabudowy na tym terenie konieczna jest zmiana planu miejscowego, oraz uzyskanie 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, (...).*

Wnoszący uwagę podkreślają, że istniejący na działkach o nr ewid. 678/2 i 678/3 las stanowi naturalny bufor od istniejącego na działce o nr ewid. 674 cmentarza. Między cmentarzem a nieruchomością stanowiącą własność wnoszących uwagę oprócz w/w działek znajduje się również działka leśna nr ewid. 675 o szerokości ok. 40 m, która nie jest przeznaczona pod zabudowę oraz droga – ul. Polna o szerokości ok. 4 m.

Pomimo przeznaczenia działek 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 w/w działek pod zabudowę, nadal pozostaje strefa zieleni od cmentarza (bufor w postaci zieleni wysokiej) – na działce o nr ewid. 675 o szerokości ok. 40 m. Uznaje się zatem, że warunek, o którym mowa w złożonej uwadze zostaje zachowany.

Wnoszący uwagę argumentują, iż plan miejscowy (obowiązujący w gminie) zagwarantował wnoszącym uwagę naprzeciwko pozostawienie istniejącego lasu w użytkowaniu leśnym. Nie można się z tym zgodzić ponieważ plan zagospodarowania przestrzennego nie gwarantuje swojej niezmienności i może zostać zmieniony w trybie określonym ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przeznaczenie działek nr 678/2 i 678/3 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną nie będzie miało istotnego wpływu w ogólnym bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę na obszarze Gminy Andrespol.

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