

**UCHWAŁA NR III/18/2015  
RADY GMINY TURAWA**

z dnia 9 stycznia 2015 r.

**w sprawie odmowy uchylecia uchwały.**

Na podstawie art. 101 ust.1 Ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013r, poz. 594 z późn. zm.) uchwała się co następuje.

**§ 1.** 1. Odmawia się uchylecia uchwały Nr XXVI/224/2014 Rady Gminy Turawa z 9 października 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego wsi Kotórz Mały i części miejscowości Węgry przy ul. Węgierskiej.

2. Uzasadnienie rozstrzygnięcia zawiera załącznik do uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Turawa.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy  
Turawa

**Artur Gallus**

### Uzasadnienie.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego wsi Kotórz Mały i części miejscowości Węgry przy ul. Węgierskiej sporządzony został zgodnie z zasadami i w trybie określonym w Ustawie z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.), co potwierdza rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Opolskiego.

Uchwalony plan zawiera ustalenia zgodne z art. 4 ust. 1 ustawy, dotyczące przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określa sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu oraz wszystkie elementy wymienione w art. 15, a w tym m.in: określa zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Wezwanie do usunięcia naruszeń prawa, skierowane pismem z 25.11.2014r. do Rady Gminy Turawa przez Kancelarię Radców Prawnych G. Setla & M. Setla s.c., reprezentującej Spółkę z o.o. Nowa Europa Development, uzasadnione zostało przekroczeniem granic władztwa planistycznego i naruszeniem interesu prawnego Spółki oraz naruszeniem zasad sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poprzez:

1. zaplanowanie drogi A-1KDDw na nieruchomościach stanowiących własność Spółki,
2. ustalenie 10-cio metrowej szerokości drogi A-1KDDw,
3. ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 5,0m od w/w drogi,
4. nałożenie na Spółkę obowiązku modernizacji i budowy drogi,

ponadto,

5. wezwanie do usunięcia naruszeń prawa uzasadnione zostało sprzecznością ustaleń planu i Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Turawa dotyczących parametrów i wskaźników „wielkości powierzchni zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej”.

### **Ad.1**

W odniesieniu do zarzutów dotyczących zaplanowania drogi A-1KDDw w niewłaściwym miejscu i z naruszeniem interesu prawnego Spółki wyjaśniam, że ustalenia dotyczące zagospodarowania zachodniej części jednostki urbanistycznej „A” dokonywane były i uzasadniane na kolejnych etapach prac planistycznych, w związku z wnioskami do planu i uwagami wnoszonymi przy I i II wyłożeniu projektu.

Zachodnia część jednostki „A” o powierzchni ok. 14,5 ha usytuowana jest pomiędzy istniejącymi osiedlami mieszkaniowymi a granicą opracowania, będącą jednocześnie granicą miejscowości.

Dla w/w obszaru przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową i usługową zaplanowano układ drogowy składający się z dróg: A-1KDDw, A-2KDDw i A-1KDW, umożliwiających obsługę komunikacyjną terenu oraz zapewniających wymagany dostęp nieruchomości do drogi publicznej.

Planowane drogi usytuowano na nieruchomościach należących do osób fizycznych i Spółki w proporcjach odpowiednich do powierzchni obsługiwanych nieruchomości.

Z uwagi na to, że powierzchnia gruntów Spółki wynosi 5,329ha, co stanowi 37,75% obszaru, powierzchnia dróg zaplanowanych na jej gruntach jest proporcjonalnie duża. Drogi zaplanowane na gruntach Spółki stanowią 11,2% ich powierzchni, co mieści się w granicach stosowanego wskaźnika urbanistycznego powierzchni dróg, wynoszącego od 10 do 45%.

W odniesieniu do zarzutu dotyczącego ograniczenia możliwości zagospodarowania gruntów Spółki poprzez planowaną drogę A-1KDDw informuję, że planowana droga nie wpłynie na obecne i planowane zagospodarowanie wymienionych w wezwaniu działek nr: 1497/2; 1498/2; 1503/2; 1504/2 oraz działki drogowej nr 1502/2 oraz nie zmniejszy ich powierzchni, oraz możliwości ich zabudowy.

Nieuzasadniony jest przy tym zarzut, że planowana droga A-1KDDw ograniczy możliwość zagospodarowania nieruchomości Spółki usytuowanych po obu stronach drogi. Mimo zaplanowanej drogi, bez zmian pozostaje możliwość zagospodarowania i zabudowy terenów położonych z prawej strony pasa drogowego, gdzie zgodnie z obecnymi parametrami działek, ustaleniami planu oraz wymogami technicznymi można wydzielić i zabudować do 22 działek z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Podobnie jak wyżej, planowana droga A-1KDDw nie ogranicza możliwość zagospodarowania nieruchomości usytuowanych po jej lewej stronie, gdzie można wydzielić i zabudować do 27 działek budowlanych.

Oprócz powyższego, planowana droga nie ma najmniejszego wpływu na możliwość zagospodarowania pozostałych nieruchomości Spółki, usytuowanych na omawianym obszarze, tj działek nr.: 1255/2; 1256/2; 1262/2; 1271/2 o łącznej powierzchni 2,367ha, na których zgodnie z ustaleniami planu można wydzielić co najmniej 30 kolejnych działek budowlanych.

Ponadto wyjaśniam, że droga A-1KDDw zaplanowana została w jedynym możliwym miejscu, z uwzględnieniem przebiegu istniejącej drogi, usytuowanej w centralnym miejscu terenu przylegającego do drogi publicznej. Celem zaplanowanego układu drogowego jest m.in. zapewnienia dostępu do drogi publicznej nieruchomościom usytuowanym w oddaleniu od drogi, w tym również nieruchomościom stanowiącym własność Spółki.

W uzupełnieniu informuję, że usytuowanie drogi jest zgodne z wnioskiem Spółki złożonym do planu, w którym właściciel, w miejscu istniejącej drogi zaplanował 2- kierunkową jezdnię z 2 –stronnymi chodnikami. Nie bez znaczenia dla dokonanych rozstrzygnięć pozostawał fakt, że istniejąca droga obciążona jest służebnością drogową ustanowioną 1928 roku na rzecz innej nieruchomości.

W rozstrzygnięciach dotyczących omawianego obszaru rozważano interes prawny wszystkich obecnych właścicieli nieruchomości oraz interes właścicieli, którzy zasiedlą podzielone i zabudowane nieruchomości w przyszłości, gdy zrealizowane zostaną ustalenia planu.

W związku z powyższym bezzasadny jest zarzut dotyczący braku rozeznania co do możliwości wyznaczenia alternatywnego przebiegu drogi jak również twierdzenie o rażącym naruszeniu interesu prawnego Spółki, poprzez nadmierne i nieproporcjonalne obciążenie gruntów Spółki planowanymi drogami.

## **Ad. 2**

W odniesieniu do zarzutu dotyczącego szerokości planowanej drogi A-1KDDw, wynoszącej 10,0m wyjaśniam, że szerokość ta wynika z wniosku złożonego do planu, w który Spółka wnioskowała o usytuowanie 2-kierunkowej jezdni wraz 2-stronnymi chodnikami, co poskutkowało zaplanowaniem drogi (I wyłożenie planu) o szerokości 15,0 m.

Następnie na wskutek uwag Spółki, złożonych po I wyłożeniu planu, szerokość drogi A-1KDDw została zmniejszona do 10,0m.

Zaplanowana szerokość drogi A-1KDDw ze względów technicznych i wymogów ruchu drogowego jest szerokością minimalną, umożliwiającą budowę 2- kierunkowej jezdni z

jednostronnym chodnikiem oraz budowę sieci uzbrojenia terenu, niezbędnych do zaspokojenia potrzeb przyszłych mieszkańców i użytkowników terenu oraz ok. 120 obiektów wybudowanych w oparciu o ustalenia planu.

Stworzenie w planie zagospodarowania warunków umożliwiających budowę infrastruktury technicznej i ustalenie zasad jej budowy jest jednym z podstawowych elementów planu.

W związku z powyższym, planowana infrastruktura techniczna, w tym parametry drogi dostosowane została do wielkości i chłonności terenu oraz planowanej zabudowy.

Ponadto, biorąc pod uwagę wymogi techniczne oraz wymogi bezpieczeństwa ruchu drogowego bezzasadny jest zarzut dotyczący nadmiernej szerokości drogi oraz wnioskowane zmniejszenie jej do 6,0m.

W omawianym przypadku droga A-1KDDw dostosowana została do planowanego zagospodarowania, a zarzut dotyczący jej zbyt dużej szerokości jest bezzasadny.

Biorąc pod uwagę wielkość obszaru, jego chłonność, planowaną zabudowę mieszkaniową i potrzeby przyszłych mieszkańców oraz wymogi bezpieczeństwa ruchu drogowego nie można przychylić się do wnioskowanej zmiany szerokości drogi do 6,0 m.

### **Ad. 3**

Wyznaczenie w planie nieprzekraczalnej linii zabudowy wynika z obowiązku określonego w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wątpliwości wezwania dotyczące związku wyznaczonej linii zabudowy z drogami publicznymi jest bezprzedmiotowe.

Zgodnie z art. 15 ust.2 pkt 6 ustawy linie zabudowy są elementem kształtowania zabudowy i wpływają na tworzenie ładu przestrzennego. W planach miejscowych wyznaczane są w miejscach wymagających takich uregulowań, np. wzdłuż dróg niezależnie od ich statusu lub elementów infrastruktury technicznej (gazociąg, sieć energetyczne), czy też wzdłuż cieków wodnych.

W związku z powyższym nie może zostać uwzględniony wniosek Spółki dotyczący nie wyznaczenia w planie zagospodarowania linii zabudowy. Ponadto, umożliwienie zabudowy w dowolnym miejscu lub w granicy działki z drogą, byłoby sprzeczne z zasadami współzycia społecznego i z wymogami przepisów technicznych regulujących warunki zabudowy nieruchomości, w tym przepisów sanitarnych i z zakresu ochrony pożarowej.

### **Ad. 4**

Zgodnie z uregulowaniami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego kształtują wraz z innymi przepisami sposób wykonywania prawa własności nie rozstrzygając o samym prawie własności, a tylko o sposobie jej wykonywania. Tym samym zarzut dotyczący nałożenia na Spółkę obowiązku budowy dróg jest bezzasadny i nie wynika z ustaleń zawartych w Uchwale.

Biorąc pod uwagę plany inwestycyjne Spółki związane z wnioskowaną zabudową mieszkaniową można stwierdzić, że ustalenia planu dotyczące drogi A-1KDDw, umożliwiają budowę drogi przez dowolny podmiot.

Jednocześnie ustalenia planu nie wykluczają możliwości realizacji przez Gminę jej obowiązków ustawowych związanych z zaspakajaniem zbiorowych potrzeb wspólnoty, również w zakresie budowy i utrzymania ogólnodostępnych dróg. W związku z powyższym obawy dotyczące obowiązku budowy dróg przez właściciela są nieuzasadnione.

### **Ad. 5**

Ustalenia omawianego planu zagospodarowania są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Turawa, w którym dla obszaru UM ustalono m.in.:

1.

minimalną powierzchnie biologicznie czynną, która nie może być mniejsza niż 20% terenu przeznaczonego do inwestycji.

Ustalenia Studium określają zasady i standardy zagospodarowania terenu funkcji MU, czyli jednocześnie odnoszą się do funkcji mieszkaniowej i usługowej oraz regulują wymagania obu funkcji w sposób uśredniony.

W planie zagospodarowania dokonano odrębnych ustaleń szczegółowych dotyczących funkcji mieszkaniowych i funkcji usługowej z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z planowanego sposobu zagospodarowania nieruchomości.

W związku z powyższym dla terenu zabudowy mieszkaniowej ustalono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący nie mniej niż 25%, co mieści się w granicach od 20 - 100% wskazanych w Studium.

Natomiast wskaźnik powierzchni biologicznie ustalony w planie dla zabudowy usługowej – wynoszący min. 15% jest zgodny z ustaleniami Studium, gdyż zawiera się w granicach 10-100% powierzchni.

2.

maksymalną powierzchnię zabudowy, która nie może być większa niż 65% powierzchni przeznaczonej do inwestycji. Zarówno ustalenia planu dotyczące zabudowy mieszkaniowej „MN” o maksymalnej powierzchni zabudowy wynoszącej 40% jak i ustalenia dotyczące zabudowy usługowej U i wskaźniku zabudowy do 60% są zgodne z ustaleniami Studium gdyż zawierają się w przedziale od 0 – 65%.