

**UCHWAŁA NR XXXI/82/2017  
RADY GMINY ZIELONKI**

z dnia 28 września 2017 r.

**w sprawie rozpatrzenia petycji mieszkańców miejscowości Bibice dotyczącej wyhamowania urbanizacji  
północnej części Bibic**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm) oraz art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2017 r. poz. 1123) Rada Gminy Zielonki stanowi, co następuje:

§ 1. Po zapoznaniu się z petycją mieszkańców miejscowości Bibice z dnia 05.06.2017 roku w sprawie "wyhamowania urbanizacji północnej części Bibic" Rada Gminy Zielonki uznaje przedmiotową petycję za bezzasadną.

§ 2. Rada Gminy Zielonki powierza Przewodniczącemu Rady Gminy Zielonki obowiązek poinformowania wnoszącego petycję o sposobie jej załatwienia.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zielonki.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Zielonki.

Przewodniczący Rady Gminy  
Zielonki

**Ryszard Krawczyk**

## UZASADNIENIE

W dniu 05 czerwca 2017 r. na dziennik podawczy Urzędu Gminy Zielonki wpłynęło pismo Pana M. F. reprezentującego mieszkańców miejscowości Bibice podpisanych pod załączoną do pisma listą, z prośbą o pozytywne rozpatrzenie postulatów zawartych w załączonej do pisma petycji o wyhamowanie urbanizacji północnej części Bibic. Petycja ta wnosi o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie:

1. zmiany wskaźnika zabudowy terenu do 15% ;
2. wprowadzenia zakazu zabudowy bliźniaczej;
3. zobowiązania developerów do udostępniania dróg wewnątrz osiedla do przejazdu publicznego, gdy inwestycja jest realizowana pomiędzy drogami publicznymi.

Pismo Pana M. F. zawiera także sugestię, aby powyższe zapisy dotyczące wskaźnika zabudowy oraz zakazu zabudowy bliźniaczej wprowadzić uchwałą do obecnego planu zagospodarowania przestrzennego na jednej z najbliższych sesji Rady Gminy.

Analizując powyższe stwierdzono na wstępie, że nie ma możliwości wprowadzenia takich zmian planu zagospodarowania przestrzennego na jednej z najbliższych sesji Rady Gminy. Zmiana planu zagospodarowania przestrzennego może odbyć się tylko pełną procedurą planistyczną przewidzianą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity Dz. U. 2017. poz.1073 z późn. zm.). Ponadto proponowane zmiany dotyczące istniejących terenów budowlanych mogą rodzić skutki prawne wynikłe z art. 36 ust 1 ww. ustawy o planowaniu w zakresie proponowanym przez wnioskodawców. Artykuł ten brzmi:

*"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, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy: 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.*

Proponowane zmiany tj. zmiana wskaźnika zabudowy terenu do 15% i wprowadzenie zakazu zabudowy bliźniaczej, niewątpliwie ograniczają dotychczasowe możliwości korzystania z nieruchomości, wobec powyższego zmiany te narażałyby gminę na poniesienie dużych kosztów finansowych związanych z ewentualnymi odszkodowaniami.

Natomiast w kwestii zobowiązania developerów do udostępniania dróg wewnątrz osiedla do przejazdu publicznego, gdy inwestycja jest realizowana pomiędzy drogami publicznymi, należy stwierdzić, że wprowadzenie tego typu zobowiązania wykracza poza upoważnienie ustawowe określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wobec tego zmiana planu zagospodarowania w tym zakresie nie może zobowiązywać do określonego sposobu rozporządzania prawem własności nieruchomości bowiem miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego stanowią akty, które określają jedynie przeznaczenie terenów, nie wkraczają zaś w sferę zobowiązań cywilnych, prawno - rzeczowych.

Uzasadnieniem dla bezzasadności tej petycji jest też fakt, że od kilku lat trwają prace nad zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a po uchwaleniu tej zmiany rozpoczną się prace nad zmianami planów zagospodarowania przestrzennego, gdzie problem poruszony w

przedmiotowej petycji był przedmiotem analiz urbanistów i będzie miał odzwierciedlenie w projektach zmian planów zagospodarowania. Ostateczne rozstrzygnięcia w tych sprawach podejmie Rada Gminy uchwalając zmiany planów zagospodarowania przestrzennego. Zdając sobie sprawę z problemu szybkiej urbanizacji, do projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zostały wprowadzone zapisy które mogą w zdecydowany sposób ograniczyć intensywność zabudowy. Nie jest to jednak kontrowersyjny sposób proponowany przez wnoszących petycji grożący gminie poniesieniem poważnych skutków finansowych ewentualnych odszkodowań z tytułu wyżej cytowanego art. 36 ust 1 ww. ustawy o planowaniu przestrzennym, czyli poprzez zmniejszenie wskaźnika zabudowy z obowiązującego dla terenu MN w Bibicach 40% do do 15% i zakaz zabudowy bliźniaczej. Jest to wprowadzenie wymagań dotyczących zapewnienia minimum 3 miejsc parkingowych na mieszkanie, czyli dom jednorodzinny z jednym mieszkaniem musi mieć 3 miejsca parkingowe, ale już bliźniak - sześć miejsc. Bliźniak mający po dwa mieszkania jaki często stosują deweloperzy - będzie musiał mieć 12 miejsc parkingowych. Mając na uwadze przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz.U.2015 poz. 1422), dotyczące minimalnych odległości miejsc postojowych tj. odległość miejsca postojowego (do 4 stanowisk włącznie) minimum 7,0 metry od pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi i 3,0 metry od granicy działki, warunek trzech takich miejsc na jedno mieszkanie spowoduje znaczne utrudnienie dla nadmiernego "zagęszczania" zabudowy. Dodać tu także należy, że powyżej 4 miejsc postojowych odległości te jeszcze się zwiększają i wynoszą 10,0 metrów od pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi i 6,0 metrów od granicy. Przypomnieć tu należy, że w obecnie obowiązujących planach zagospodarowania na terenie gminy Zielonki, wymagane są dwa miejsca postojowe na działkę, co jest nagminnie wykorzystywane przez deweloperów którzy sytuują np. 10 domów jednorodzinnych bliźniaczych na działce i planują dla takiej zabudowy tylko dwa miejsca postojowe. Taka zabudowa to 20 mieszkań lub nawet maksymalnie 40, jeśli te budynki będą budynkami jednorodziennymi dwulokalowymi. Gdy wejdą w życie powyżej wymienione nowe zapisy proponowane w zmianie studium, a co za tym idzie w przyszłych planach zagospodarowania opartych na tym studium, deweloper będzie musiał zapewnić dla takiej zabudowy minimum 60 miejsc parkingowych i wtedy okaże się, że taka ilość budynków ( i tym samym mieszkań ) jest niemożliwa do zrealizowania. Poniżej załączam proponowany fragment tekstu zmiany studium dotyczący ilości miejsc parkingowych:

*"Minimalne ilości miejsc parkingowych (m.p.) z dopuszczeniem możliwości weryfikacji wskaźników w planach miejscowych, w wyniku n.p. potrzeby uwzględnienia specyfiki miejsca i inwestycji, której bezpośrednio będą dotyczyć:*

- dla zabudowy wielorodzinnej – 3 m.p./ każdy odrębny lokal mieszkalny; dla nowej zabudowy
- dla zabudowy jednorodzinnej – 3m.p./ każdy odrębny lokal mieszkalny, dodatkowo - 1 m.p./100 m2 powierzchni użytkowej przeznaczonej pod usługi, jeśli takie występują;
- dla obiektów usługowych – 1 m.p./ 25 m2 powierzchni użytkowej oraz dodatkowo 1 m.p./ 2 zatrudnionych;
- dla obiektów usługowych, składów i magazynów– 1 m.p./ 100 m2 powierzchni użytkowej oraz dodatkowo 1 m.p./3 zatrudnionych;
- dla terenów cmentarzy – 1 m.p./ 2 000 m2 powierzchni cmentarza;
- dla terenów usług sportowych – 1 m.p./500 m2 powierzchni terenów sportowych;

- *dla terenów usług kościelnych – 3 m.p./50 m2 powierzchni użytkowej kościoła."*

Mając na uwadze powyższe tj. skutki finansowe ewentualnych roszczeń odszkodowawczych oraz proponowane już procedowane inne zmiany zapisów dokumentów planistycznych (trwająca procedura zmiany studium) które nie noszą za sobą ryzyka odszkodowań, zasadne jest uznanie na dzień dzisiejszy przedmiotowej petycji za bezzasadną.