

PROJEKT

Uchwała nr/...../2024

Rady Gminy Raszyn

z dnia 2024 roku

w sprawie stanowiska Rady Gminy Raszyn w przedmiocie budowy osiedla przy ul. Objazdowej oraz ul. Kinetycznej w miejscowości Jaworowa w Gminie Raszyn oraz określenia kierunków działania Wójta Gminy Raszyn w tym zakresie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 2 oraz art. 7 ust. 1 pkt 1, 2, 3, 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40, z późn. zm.) oraz § 23 ust. 2 pkt 1 Statutu Gminy Raszyn przyjętego Uchwałą Nr XVIII/180/16 Rady Gminy Raszyn z dnia 28 stycznia 2016 roku (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2016 r., poz. 1194, z późn. zm.), Rada Gminy Raszyn uchwała, co następuje:

§1

Wobec przedstawionego w dniu 22 lutego 2024 roku podczas posiedzenia połączonych Komisji Planowania Przestrzennego i Inwentaryzacji oraz Komisji Rolnictwa, Ochrony Środowiska i Porządku Publicznego stanowiska mieszkańców wsi Jaworowa w przedmiocie budowy kompleksu do 28 wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych przy ul. Objazdowej oraz ul. Kinetycznej w miejscowości Jaworowa - Rada Gminy Raszyn **stoi na stanowisku, że istnieje uzasadnione ryzyko, iż budowa osiedla w w/w lokalizacji ze względu na obecną sytuację hydrologiczną okolicy, a także niewystarczające uzbrojenie terenu zarówno w zakresie infrastruktury kanalizacyjnej jak i drogowej będzie szkodliwa dla wsi Jaworowa i jej mieszkańców, a także może naruszać lokalny ład przestrzenny.**

§2

Wobec powyższego Rada Gminy wyraża niniejszym stanowisko, iż:

1. Nowo powstająca zabudowa przy ul. Objazdowej oraz ul. Kinetycznej w miejscowości Jaworowa powinna być kontynuacją już istniejącej na tym terenie niskiej wolnostojącej zabudowy rozproszonej; co za tym idzie, powinna realizować zasadę dobrego sąsiedztwa wynikającą z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zapewnienie, aby zabudowa powstająca w ramach takich inwestycji stanowiła kontynuację już istniejącej zabudowy w zakresie parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu i tym samym, nie zaburzała lokalnego ładu przestrzennego we wsi Jaworowa, tj. w szczególności aby parametry, cechy i wskaźniki (w tym kubatura i intensywność zabudowy) takich inwestycji ściśle odpowiadały analogicznym atrybutom już istniejących budynków, a tym samym aby atrybuty te nie odbiegały od wartości średnich dla już istniejących budynków na danym obszarze.
2. Liczba powstających budynków i lokali mieszkalnych na tym terenie powinna być także dostosowana do aktualnego stanu lokalnej infrastruktury wodno-kanalizacyjnej i infrastruktury drogowej oraz zawierać plan z uwzględnieniem możliwego zakresu wykonania

stosownych przebudów, które w miarę możliwości winny być wykonane przed realizacją planowanej inwestycji.

3. Budowa tzw. „osiedla łanowego” a także inwestycje o intensywności zabudowy, wysokości i innych wskaźnikach powierzchniowych i kubaturowych wykraczających poza średnie wskaźniki dla tego terenu, z liczbą budynków i lokali mieszkalnych wykraczającą poza możliwości techniczne i możliwość obsługi zarówno w zakresie infrastruktury wodno-kanalizacyjnej jak i infrastruktury drogowej, spowoduje zaburzenie lokalnego ładu przestrzennego i bezpiecznego funkcjonowania mieszkańców.

§3

Z uwagi na wskazane przez mieszkańców problemy związane z ograniczonym uzbrojeniem terenu zarówno w zakresie infrastruktury kanalizacyjnej jak i drogowej, a także ze względu na lokalną sytuację hydrologiczną i brak sprawnego systemu melioracji pozwalającego na skuteczne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, wnosi się o rozważenie przez Wójta Gminy Raszyn możliwych do podjęcia działań, których realizacja pozwoliłaby na poprawę obecnego stanu, a mających na celu:

- 1) zapewnienie i utrzymanie sprawnego systemu melioracji i w konsekwencji poprawę sytuacji hydrologicznej okolicznych terenów;
- 2) uwzględnienie rosnących potrzeb w zakresie odbioru i utylizacji ścieków socjalno-bytowych z terenów planowanych inwestycji, bez konieczności budowy zbiorników bezodpływowych na takie ścieki, w tym na przykład dokonanie oceny możliwości technicznych sieci wodno-kanalizacyjnej i zwiększenia parametrów gminnej oczyszczalni ścieków, które sprostająby tym potrzebom;
- 3) ocenę wpływu zwiększonego natężenia ruchu kołowego związanego z planowaną inwestycją m.in. na przepustowość i stan nawierzchni lokalnych dróg (w tym kosztów napraw), a także na bezpieczeństwo użytkowników ruchu (w tym pieszych);
- 4) zachowanie właściwych parametrów środowiskowych na terenie objętym planowaną inwestycją, na przykład poprzez wykonanie oceny wpływu planowanej inwestycji na środowisko, ze względu na jej dużą skalę obejmującą budowę do kilkudziesięciu budynków.

§3

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
[Podpis]
Dariusz Marcinkowski

[Podpis]
Hanna Karpińska-Karolak
radca prawny
KL-R-383

UZASADNIENIE

W dniu 22.02.2024 miało miejsce posiedzenie połączonych Komisji Planowania Przestrzennego i Inwentaryzacji oraz Komisji Rolnictwa, Ochrony Środowiska i Porządku Publicznego, podczas którego mieszkańcy wsi Jaworowa, będący jednocześnie stronami postępowania w przedmiocie wydana decyzji o warunki zabudowy (UPP.6730.3.2024.KP) w przedmiocie budowy kompleksu do 28 wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych przy ul. Objazdowej oraz ul. Kinetycznej w miejscowości Jaworowa, zapoznali Radnych Gminy Raszyn z informacjami nt. ww. postępowania oraz poruszyli szereg problematycznych zagadnień związanych z planowaną inwestycją deweloperską, tj.

- niespełnienia przez planowaną inwestycję tzw. zasady dobrego sąsiedztwa gwarantującej zachowanie lokalnego i spójnego ładu przestrzennego,
- braku wystarczającego uzbrojenia terenu (infrastruktury) zarówno w zakresie infrastruktury kanalizacyjnej jak i drogowej pozwalającej na obsługę planowanej inwestycji,
- ryzyka niedostatecznej obsługi szamb i skażenia bakteriami E. Coli i Salmonelli oraz skażenia chemicznego okolicznej gleby i wód podziemnych,
- ryzyka zalania budynków pozostających w oddziaływaniu planowanej inwestycji.

Mieszkańcy zwrócili uwagę na następujące przesłanki faktyczne i prawne świadczące ich zdaniem o szkodliwości przedmiotowej inwestycji dla terenu miejscowości Jaworowa:

- niespełniona jest przesłanka z art. 61 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tzn. planowana inwestycja nie będzie stanowić kontynuacji zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie inwestycji, jeżeli chodzi o parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy. Z uwagi na m.in.: istotę planowanej zabudowy (do 28 budynków dwulokalowych o charakterze zbliżonym do zabudowy bliźniaczej), przyjętą w projekcie przedmiotowej decyzji intensywność zabudowy na poziomie o ponad 66% większym niż w analizowanym obszarze i o 88% większym niż na działkach bezpośrednio sąsiadujących, a także z uwagi na większą o ponad 35% wysokość planowanych budynków. Będzie to skutkowało dysharmonią i nie będzie uwzględniało relacji kompozycyjno-estetycznych,
- brak jest odpowiedniej infrastruktury kanalizacyjnej pozwalającej na odbiór ścieków socjalno-bytowych, a także infrastruktury drogowej pozwalającej na obsługę komunikacyjną planowanej inwestycji. Co za tym idzie, teren inwestycji nie posiada wystarczającego uzbrojenia (infrastruktury), a zarazem jego realizacja nie została zagwarantowana w drodze umowy lub innego aktu zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem,
- duże tempo produkcji ścieków (szacunkowo **1000 m³ / 1.000.000 litrów na miesiąc**) i brak odpowiedniej infrastruktury drogowej aby je wywozić stwarza realne ryzyko niedostatecznej obsługi szamb a w konsekwencji ryzyka przepełnienia się zbiorników i co za tym idzie wycieków i ryzykiem skażenia bakteriami E. Coli i Salmonelli oraz skażeniem chemicznym gleby a także wód podziemnych, jest to tym bardziej groźne, że tereny te są podmokłe a w sąsiedztwie uprawiane są m.in. owoce i warzywa, zarówno w przydomowych ogródkach jak i w ogrodach działkowych,

- sytuacja hydrologiczna okolicy planowanej inwestycji jest bardzo trudna, brak prawidłowej melioracji terenu, brak funkcjonującej Spółki Wodnej (konflikt likwidatorów spółki) i występuje ryzyko zalania budynków pozostających w oddziaływaniu planowanej inwestycji.

Zarówno mieszkańcy jak i Rada Gminy Raszyn stoją na stanowisku, że rozwój gminy jest ważnym aspektem dla lokalnej społeczności i powinien być on realizowany w sposób zrównoważony z uwzględnieniem specyfiki i ograniczeń danego terenu.

Mając na względzie powyższe argumenty oraz ryzyka przedstawione przez mieszkańców a także stanowisko Rady Gminy Raszyn w przedmiocie niniejszego postępowania, rekomenduje się przyjęcie przedłożonej treści uchwały.