

**UCHWAŁA Nr VI/36/07**  
**Rady Gminy Raszyn**  
**z dnia 8 marca 2007r.**

**w sprawie: rozpatrzenia zarzutu złożonego do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn dla części terenów we wsi Słomin (rejon ul. Sarenki) oraz dla części terenów we wsi Sękocin Nowy i Słomin”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139, ze zm.) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, ze zm.) Rada Gminy Raszyn uchwala, co następuje:

§ 1

Po rozpatrzeniu pisma z dnia 08.09.2006r. (poz. 12262) zakwalifikowanego jako zarzut do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn dla części terenów we wsi Słomin (rejon ul. Sarenki) oraz dla części terenów we wsi Sękocin Nowy i Słomin”, wniesionego przez Jarosława Frąckiego w zakresie:

- 1) sprzeczności ustaleń projektu planu ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn”, które wyznacza rezerwę terenu pod projektowaną linię elektroenergetyczną 400 kV po południowej stronie ul. Sarenki oraz wniosku o zawieszenie procedury planistycznej i zmianę studium,
- 2) niewyrażenia zgody na określoną w § 28 projektu planu stawkę procentową w wysokości 30%,
- 3) kwestionowanego „... zapisu § 13 ust. 1 pkt. 3 co do dopuszczenia odprowadzenia wód opadowych z dróg o nawierzchniach nieprzepuszczalnych do rowów wzdłuż ul. Sarenki.”,
- 4) kwestionowanego § 19 pkt 1, odrzuca się złożony zarzut.

§ 2

Uzasadnienie faktyczne i prawne przyjęto zgodnie z załącznikiem nr 1, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

§ 3

1. Uchwała podlega doręczeniu wnoszącemu zarzut Jarosławowi Frąckiemu.
2. Uchwałę niniejszą wnoszący zarzut może zaskarżyć do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Rady Gminy Raszyn.

§ 4

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY RADY  
  
Tomasz Szwed

## Załącznik nr 1

do uchwały Nr VI/36/07 Rady Gminy Raszyn z dnia 8 marca 2007r. w sprawie: rozpatrzenia zarzutu złożonego do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn dla części terenów we wsi Słomin (rejon ul. Sarenki) oraz dla części terenów we wsi Sękocin Nowy i Słomin”.


Przy sporządzaniu niniejszego projektu planu w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) - *“do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (...) w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu oraz zawiadomiono o terminie wyłożenia tych planów do publicznego wglądu, ale postępowanie nie zostało zakończone przed dniem wejścia w życie ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe”*, stosuje się przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.).

Według art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym *“Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym (...), określa zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele i ustalania zasad ich zagospodarowania(...)*”. Zgodnie z art. 2 ust. 1 ww. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu dokonywane jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, z zachowaniem warunków określonych w ustawach. W zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska przyrodniczego, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności.

Art. 4 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu zalicza do zadań własnych gminy a art. 10 ust. 1 pkt 1 - 7 ustawy wskazuje zakres ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z tym przepisem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się, w zależności od potrzeb *“przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania (...), linie rozgraniczające ulice, place i drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczym, a także tereny niezbędne do wytyczania ścieżek rowerowych, tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny, granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury, lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy, zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane”*.

Ponadto stosownie do art. 9 ust. 1 ww. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się postanowienia przepisów szczególnych odnoszące się do obszaru objętego planem i przedmiotu jego ustaleń.

Na podstawie art. 24 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, zarzut do projektu planu zagospodarowania może wnieść każdy, kogo interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone przez ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonego do publicznego wglądu. Wynika z tego, że nie wystarczy sam fakt istnienia po stronie skarżącego interesu prawnego lub uprawnienia rozumianego jako interesu obiektywnie chronionego przepisami

 2

prawa materialnego. Warunkiem niezbędnym do kwestionowania planu w formie zarzutu jest naruszenie tego interesu lub uprawnienia, co musi wykazać strona skarżąca. Obowiązek uwzględnienia zarzutu do planu powstaje wówczas, gdy naruszenie interesu prawnego jest związane z naruszeniem porządku prawnego (normy prawa materialnego lub procesowego).

Projekt przedmiotowego planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 21.07.2003 do 20.08.2003r. a następnie po wprowadzonych zmianach ponownie został wyłożony od 31.07.2006r. do 29.08.2006r.

Pismo z dnia 08.09.2006r. (poz. 12262) wniesione przez Jarosława Frąckiego, który jest właścicielem działki nr ew. 137/24 we wsi Słomin, objętej projektem planu, w zakresie:

- 1) sprzeczności ustaleń projektu planu ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn”, które wyznacza rezerwę terenu pod projektowaną linię elektroenergetyczną 400 kV po południowej stronie ul. Sarenki oraz wniosku o zawieszenie procedury planistycznej i zmianę studium,
- 2) niewyrażenia zgody na określoną w § 28 projektu planu stawkę procentową w wysokości 30%,
- 3) kwestionowanego „... zapisu § 13 ust. 1 pkt. 3 co do dopuszczenia odprowadzenia wód opadowych z dróg o nawierzchniach nieprzepuszczalnych do rowów wzdłuż ul. Sarenki.”,
- 4) kwestionowanego § 19 pkt 1, zostało rozpatrzone i zakwalifikowane jako zarzut, w rozumieniu art. 24 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn zatwierdzonym Uchwałą Nr 76 /XIX/99 Rady Gminy Raszyn z dnia 16 grudnia 1999 r. jako uwarunkowania rozwoju gminy m.in. wymienione zostały zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych. Zadania te w Studium opisano i przedstawiono na rysunkach (m.in. na rysunku oznaczonym literą G). Spis zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych sporządzono dla potrzeb Studium na podstawie uwag, wniosków do Studium, dotychczasowej realizacji miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gmin otaczających. W Studium wymieniono kilkanaście zadań inwestycji, stanowiących inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: krajowym lub wojewódzkim. Niektóre z tych inwestycji niewątpliwie pośrednio są zadaniami służącymi również gminie Raszyn. Projektowana napowietrzna linia elektroenergetyczna 400kV była wymieniona jako jedno z ww. zadań. Ponieważ zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącej podstawę sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn zatwierdzonego, Uchwałą Nr 76 / XIX/99 Rady Gminy Raszyn z dnia 16 grudnia 1999 r. wprowadzenie do planu inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym wymagało przeprowadzenia stosownego postępowania, a przede wszystkim wprowadzenia do wojewódzkiego rejestru zadań rządowych i zadań samorządu województwa, dlatego w studium zapisano: cyt. „Zgodnie z art. 62 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym warunkiem wprowadzenia zadania rządowego do planu jest wpisanie tego zadania do wojewódzkiego rejestru. Takiego rejestru brak.” Zapis ten został umieszczony w Studium, w celu wyeliminowania konieczności rezerwowania, w sporządzanych planach miejscowych, terenów pod inwestycje nie umieszczone w rejestrze.

Zgodnie z art. 65 ust.2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym; „Gmina ponosi ryzyko wprowadzenia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zadania rządowego nie ujętego w zatwierdzonym programie.” Na podstawie powyższego na rysunkach Studium wskazano korytarze dla

projektowanej linii 400 kV relacji EC Pruszków II oraz linii istniejącej 110 i 220 kV Mory – Piaseczno. A także zapisano, że należy rezerwować dla tych linii pasy terenu o szerokości jak oznaczono na rysunku nr II. Ponieważ wciąż nie ma takiego rejestru, a tym samym ustalenia korytarza napowietrznej linii 400kV, nie stwierdza się konieczności wprowadzania do w/w projektu planu rezerwy terenu dla napowietrznej linii 400kV.

Tryb sporządzania planu miejscowego zgodnie z art. 18 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym nie przewiduje zawieszenia postępowania planistycznego, a do spraw związanych z uchwalaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak i ich zmian, nie mają zastosowania przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego dotyczące zawieszenia postępowania (wyrok NSA z dn. 30.09.1999r. IV SA 587/99). Jeżeli określony organ, z mocy ustawy w tym przypadku rada gminy jest uprawniony do podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu lub jego zmiany, to jest także właściwy, tylko i wyłącznie do zdecydowania o przerwaniu lub odstąpieniu od rozpoczętych prac planistycznych. Uprawnienie to wynika z przyznanego gminie władztwa planistycznego. Dlatego wnioskowane zawieszenie prac nad planem nie zasługuje na uwzględnienie.

Podobnie jest również z ustalaniem wysokości stawki procentowej, czynność ta należy do właściwości organu sporządzającego projekt planu Wójta Gminy Raszyn, a następnie Rady Gminy Raszyn, która uchwała ww. plan.

Stosownie do wyroku NSA z dnia 15.12.1998r. sygn. akt IV SA 1259/98. (Lex nr 43697): *“Nie ma obowiązku uwzględnienia zarzutu, gdy naruszenie interesu prawnego lub uprawnienia nastąpiło zgodnie z prawem w granicach przysługującego gminie, z mocy art. 4 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, władztwa planistycznego. Zgodnie z tym uprawnieniem rada gminy ustala przeznaczenie i zagospodarowanie terenów na obszarze gminy”*.

Realizacja tego uprawnienia, jak wynika z art. 2 ust. 1 ustawy, następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z zachowaniem warunków określonych w ustawach. Uprawnienie to, określone jako władztwo planistyczne gminy, oznacza możliwość ustalenia dla danego terenu określonych funkcji jego wykorzystania.

Takie działanie znajduje umocowanie w art. 10 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z tym przepisem: *“W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa się również stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3”*.

Obowiązek (wynikający z art. 10 ust. 3 ww. ustawy) określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, jest obligatoryjnym elementem regulacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Natomiast art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, iż : *„Jeżeli wartość nieruchomości wzrosła, w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę, określoną, w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.”*

Stosownie do wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 06.09.2002r. sygn. akt II SA/Wr 1193/02 (OSS 2003/1/15, Lex nr 74729): *“Obowiązek zapłaty jednorazowej opłaty (renty planistycznej) pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość w związku z uchwaleniem nowego lub zmienionego planu wzrosła, wyklucza możliwość*



4

*ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zerowej stawki procentowej służącej naliczaniu tej opłaty”, zaś “Ustalenie wskaźnika procentowego dla naliczania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (...)” tzw. renty planistycznej, na nieruchomości, a więc zgodnie z art. 10 ust. 3 ww. ustawy nie stanowi naruszenia prawa materialnego“ (wyrok NSA z dnia 21.12.1998r. sygn. akt IV SA 907/98, Wspólnota 1999 nr 9, str. 25).*

Kwestię naliczania opłaty planistycznej, po wejściu w życie planu reguluje przepis art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym: *„Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę, ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. (...)”*.

Opłatę powyższą, na podstawie określonej w planie stawki procentowej nalicza się w przypadku sprzedaży przez właściciela nieruchomości w okresie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy lub jego zmiana stały się obowiązujące - art. 37 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.


Zasady określania wartości nieruchomości oraz osoby uprawnione do określania tej wartości ustalają przepisy o gospodarce nieruchomościami, zawarte w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2004r.Nr 261, poz. 2603, ze zm.) i akty wykonawcze do tej ustawy.

Zgodnie z tezą wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 20 kwietnia 1998r. sygn. akt IV SA 2234/97 (Lex Polonica Maxima) *“W przeciwieństwie do strony w postępowaniu administracyjnym, toczącym się w trybie przepisów kpa, wnoszący zarzut do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego musi wykazać się nie tylko indywidualnym interesem prawnym lub uprawnieniem, ale także naruszeniem tego interesu lub uprawnienia. (...) Obowiązek uwzględnienia zarzutu do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powstaje wówczas, gdy naruszenie interesu prawnego lub uprawnienia zarzucającego związane jest z jednoczesnym naruszeniem obiektywnego porządku prawnego (normy prawa materialnego). Obowiązku tego rada gminy nie ma wówczas, gdy naruszony zostaje interes prawny lub uprawnienia wnoszącego zarzut, ale dzieje się to w zgodzie z obowiązującym prawem, w granicach przysługującego gminie – z mocy art. 4 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym władztwa planistycznego, w ramach którego rada gminy ustala przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów położonych na obszarze gminy”*.

Wnoszący zarzut nie wykazał naruszenia ustaleniami przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jego interesu lub uprawnienia. Zmiana w § 28, wyłożonego ponownie do publicznego wglądu projektu planu, polegająca na określeniu stawki procentowej w wysokości 30% jest prawidłowa.

Projekt planu, w którym określono stawkę procentową od 0% do 30% nie narusza interesu prawnego ani uprawnienia skarżącego.

Kwestionowane ustalenia planu zawarte w § 13 ust. 1 pkt. 3 dotyczą zasad obsługi infrastrukturą techniczną obszaru, objętego planem cyt.: *„odprowadzenie wód opadowych - z terenów M i MU według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo na działki i do gruntu. Ustala się docelowe wybudowanie sieci kanalizacji deszczowej. Do czasu zrealizowania tej inwestycji dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych, odpowiadających wymogom*

 5

ochrony środowiska, z dróg o nawierzchniach nieprzepuszczalnych do rowu wzdłuż dróg”.


W świetle powyższego projekt planu ustala konieczność wybudowania kanalizacji deszczowej. Do tego czasu, dopuszcza jednak przyjęcie rozwiązania tymczasowego. Jest nim w przypadku utwardzenia ul. Sarenki nawierzchnią nieprzepuszczalną wykonanie przydrożnych rowów odwadniających. Zarówno ustalenie docelowe, jak i dopuszczone w projekcie planu są zgodne z wymogami art. 10 ust. 1 pkt 5 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami ochrony środowiska i nie mogą stanowić na etapie ustaleń planu naruszenia interesu prawnego skarżącego.

Skarżący kwestionuje § 19 pkt 1 planu, w którym ustalono warunek uzależniający dopuszczenie zabudowy bliźniaczej od szerokości działki. Takie ustalenie mieści się w granicach władztwa planistycznego gminy. Nie narusza bowiem przepisów odrębnych: Prawa budowlanego, ani warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Na działce o szerokości mniejszej niż 12m można zlokalizować budynek mieszkalny. W planie nie określa się minimalnej szerokości działki pod zabudowę bliźniaczą. Faktyczna szerokość działki pod segment zabudowy bliźniaczej zostanie określona na etapie realizacji zabudowy, w postępowaniu administracyjnym o wydanie pozwolenia na budowę.

Zgodnie z art. 33 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują wraz z innymi przepisami prawa sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Plan miejscowy zgodnie z tym przepisem nie rozstrzyga o prawie własności, a tylko o sposobie jej wykonywania (wyrok NSA z dnia 18 lipca 2001r. sygn. akt IV SA 237/2001 opubl. Lex Polonica Maxima). Zestawienie tego przepisu z art. 2 ust. 1 i art. 4 ust. 1 tej ustawy wskazuje, że gmina działając w ramach swoich uprawnień planistycznych ma prawo ustalenia przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenu, określając sposób wykonywania prawa własności.

Również przepis art. 140 Kodeksu cywilnego przewiduje korzystanie z rzeczy, a więc i nieruchomości w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego. Zatem, skoro przepisy dały gminie prawo uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, czyli ustalenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów, to takiego działania nie można uznać za działanie naruszające prawo.

Z tych względów orzeczono o odrzuceniu zarzutu.

  
PRZEWODNICZĄCY RADY  
Tomasz Szwed