

UCHWAŁA Nr VIII/90/07
Rady Gminy Raszyn
z dnia 26 kwietnia 2007r.

w sprawie: rozpatrzenia zarzutu złożonego do projektu "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy dla Obszaru II".

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 z późn. 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 z późn. zm.) Rada Gminy Raszyn uchwala, co następuje:

§ 1

Po rozpatrzeniu pism: z dnia 29.10.2003r. (poz. 13014), z dnia 29.10.2003r. (poz. 13016) i z dnia 02.12.2003r. (poz. 14747), zakwalifikowanych jako zarzuty do projektu "Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dla części terenów położonych we wsi Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy" zwanego "Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy dla Obszaru II", wniesionego przez Pana Ryszarda Mordzelewskiego, dotyczące: przebiegu projektowanej drogi dojazdowej 4KD i dróg dojazdowych wewnętrznych KDw przez działkę nr ew. 74 położona we wsi Podolszyn Nowy oraz dopuszczenia na terenie działki nr ew. 75 przeznaczonej pod pętlę autobusową oznaczoną symbolem KPs zabudowy handlowo-usługowej, **zarzuty odrzuca się w całości.**

§ 2

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

§ 3

1. Uchwała podlega doręczeniu wnoszącemu zarzuty Panu Ryszardowi Mordzelewskiemu.
2. Uchwałę niniejszą wnoszący zarzuty 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 VIII/90/07 Rady Gminy Raszyn z dnia 26 kwietnia 2007r. w sprawie: rozpatrzenia zarzutów złożonych do projektu *“Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy dla Obszaru II”*.

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.).

Obowiązujące w niniejszej procedurze planistycznej artykuły 23 i 24 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym zawierają dwa rodzaje środków służących do kwestionowania ustaleń zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wyłożonym do publicznego wglądu. Pierwszym z nich jest protest, przysługujący każdemu, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie (art. 23 ust. 1). Uchwała o uwzględnieniu lub odrzuceniu protestu nie musi spełniać szczególnych warunków formalnych i przepisy nie wprowadzają warunku jej doręczenia wnoszącemu protest. Drugim środkiem jest zarzut, który może wnieść jedynie podmiot szczególnie legitymowany: ten, którego interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone przez ustalenia projektu planu (art. 24 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym).

W terminie zgodnym z art. 23 ust. 2 i art. 24 ust. 2 ww. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, Pan Ryszard Mordzelewski pismami z dnia 29.10.2003r. (poz. 13014), z dnia 29.10.2003r. (poz. 13016) i z dnia 02.12.2003r. (poz. 14747) wniósł zastrzeżenia do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu podnosząc brak zgody na przebieg projektowanej drogi dojazdowej 4KD i dróg dojazdowych wewnętrznych KDw przez działkę nr ew. 74 położoną we wsi Podolszyn Nowy oraz wniósł o dopuszczenie na terenie działki nr ew. 75 przeznaczonej pod pętlę autobusową oznaczoną symbolem KPs zabudowy handlowo-usługowej.

W przedmiotowej sprawie konsekwencją uchwalenia planu według kwestionowanego projektu będzie określony ustaleniami planu sposób wykonania prawa własności skarżącego co do działek nr ew. 74 i 75 położonych we wsi Podolszyn Nowy.

W świetle powyższego niewątpliwie projekt planu narusza interes prawny skarżącego. Okoliczność ta wskazuje, że skarżący był legitymowany do wniesienia zarzutu w trybie art. 24 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

Fakt ten jednak, nie oznacza konieczności uwzględnienia zgłoszonych w tym zakresie zarzutów, a jedynie stwarza legitymację do ich wniesienia przez skarżącego.

Wniesione zarzuty zostały odrzucone w całości przez Wójta Gminy Raszyn.

Rozpatrując zarzuty, które nie mogą być uwzględnione należy stwierdzić, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego należy do szczególnej kategorii aktów normatywnych, tj. aktów zawierających normy planowe. Normy planowe określają cele, które powinny być osiągnięte nie przesadzając środków, które mogą być zastosowane dla osiągnięcia danego celu. Plan zagospodarowania przestrzennego stanowi podstawę do ingerencji w prawo własności, dotyczyć to może jednak sposobu wykonywania prawa, a nie samego prawa.

Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym w art. 2 ust. 1 stanowi, że ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu dokonywane jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zaś w art. 4 ust. 1 czynność tę zalicza do zadań własnych gminy i jednocześnie w art. 10 ust. 1 pkt 1-7 wskazuje zakres przedmiotowy ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym 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”.

Zgodnie z tezą wyroku NSA w Warszawie z dnia 13.10.1999r. sygn. akt IV SA 788/99 (LEX nr 48191): „Stosownie do przepisów art. 7 i art. 10 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest po pierwsze przepisem gminnym, powszechnie obowiązującym, i po wtóre określa w sposób wiążący przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenów objętych planem. Wynikają z tego daleko idące konsekwencje, polegające nie tylko na ingerencji w sferę prawa własności, lecz także na ustanowieniu podstawy do odjęcia bądź ograniczenia tego prawa własności. Wynika to w sposób oczywisty z istoty planu, który określa przeznaczenie i sposób wykorzystywania nieruchomości, a to mieści w sobie ingerencję w prawo własności. Tego rodzaju ingerencja jest zatem dopuszczalna i wynika z jednoznacznego upoważnienia ustawowego dla rady gminy.”.

W przedmiotowej sprawie wnoszący zarzuty, nie wnosząc sprzeciwu co do zmiany przeznaczenia terenu działki nr ew. 74 na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, zakwestionował wyłącznie zaprojektowanie w tym rejonie stosownego układu komunikacyjnego.

Dla istniejących działek budowlanych jak i dla nowo tworzonych działek budowlanych, w tym działek skarżącego, w projekcie planu organ jest zobligowany zapewnić właściwą sieć dróg istniejących i projektowanych, o szerokości umożliwiającej umieszczenie w nich całej infrastruktury technicznej i inżynierskiej oraz tworzenia odpowiedniego układu komunikacyjnego, w powiązaniu z terenami sąsiednimi, w tym terenami położonym w bezpośrednim sąsiedztwie działki nr ew. 74.

W skorygowanym projekcie planu kwestionowana droga dojazdowa 4KD oraz dwie drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDw, zostaną zlikwidowane.

Natomiast zamiast ww. drogi oznaczonej symbolem 4KD w skorygowanym projekcie planu zostanie ustalony w innym miejscu przebieg drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 5aKD. Przebieg ten został poprowadzony w kierunku północno-południowym przecinającym działkę nr ew. 74 z wykorzystaniem terenu pod istniejącą linią energetyczną ograniczającą możliwość zabudowy w jej bezpośrednim sąsiedztwie.

Powyższy przebieg stanowi kontynuację przyjętego rozwiązania komunikacyjnego tj. przebiegu w kierunku południowym wylotu drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 5KD i szerokości w liniach rozgraniczających 10 m zaprojektowanej w uchwalonym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, objętym Uchwałą Nr LIX/984/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 27 października 2005r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy – obszar I (opubl. Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 266 poz. 8713 z dnia 6 grudnia 2005r.).

Z powyższego względu w niniejszym projekcie planu kwestionowany przebieg drogi dojazdowej stanowi jedynie możliwy sposób kontynuacji ww. przebiegu i połączenia wyznaczonej w ww. uchwalonym Planie drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 5KD i drogi 5aKD w skorygowanym projekcie planu w jeden ciąg komunikacyjny, z wykorzystaniem na ten cel niezabudowanego terenu działki nr ew. 74, o ograniczonej możliwości zainwestowania.

Gmina przewidując w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego projektowane drogi stosownie do art. 35 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2004r. Nr 204, poz. 2086) przeznaczyła pod przyszłą budowę dróg pasy terenu o szerokości uwzględniającej ochronę użytkowników dróg i terenu przyległego przed wzajemnym niekorzystnym oddziaływaniem, z zachowaniem przepisów Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. z 1999r. Nr 43, poz. 430).

Przepis § 7 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. z 1999r. Nr 43, poz. 430) przewiduje dla dróg klasy dojazdowej najmniejszą szerokość w liniach rozgraniczających ulicy o przekroju jednojezdniowym 10 m.

Informacyjnie należy przy tym wskazać na możliwość realizacji dróg także na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 721 z późn. zm.), niezależnie od przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym (art. 10).

W sytuacji kiedy Gmina zaprojektowała sporne drogi z zamiarem zapewnienia podstawowego układu komunikacyjnego terenu objętego projektem niniejszego planu, który przeznaczają tereny rolne na cele budowlane, to należy przyjąć, że Gmina nie nadużyła przysługującego jej władztwa planistycznego.

W warunkach postępującej urbanizacji gminy trzeba się bowiem liczyć ze zmianami polegającymi na kolejnych inwestycjach, oczywiście po stworzeniu przez gminę stosownych podstaw w planach zagospodarowania przestrzennego, w tym stosownego układu komunikacyjnego.

Takie zmiany, jak w niniejszej sprawie, nie stanowią naruszenia interesu prawnego skarżącego chronionego przepisami prawa cywilnego.

Odnosząc się do wniosku o dopuszczenie na terenie działki nr ew. 75 przeznaczonej pod pętlę autobusową oznaczoną symbolem KPs zabudowy handlowo-usługowej stwierdzić należy, że ww. teren, nie może być jednocześnie przeznaczony pod dwie funkcje: teren komunikacji – pętlę autobusową ozn. symbolem KPs i zabudowę usługowo-handlową.

Wiąże się to z usytuowaniem działki nr ew. 75 o określonej powierzchni 2500 m² na skrzyżowaniu dróg zbiorczych oznaczonych symbolami 2KZ i 3KZ, uniemożliwiającym zapewnienie na terenie własnej działki stosownej obsługi komunikacyjnej (zjazdu, z włączeniem do drogi publicznej), włącznie z zapewnieniem miejsc postojowych dla obsługi wnioskowanej zabudowy handlowo-usługowej (użytkownicy, dostawcy, personel).

Natomiast funkcja terenu komunikacji może być uzupełniona jedynie dopuszczeniem niewielkiego obiektu typu „kiosk” o powierzchni zabudowy nie większej niż 30 m², który nie będzie wymagał niezależnej dostępności komunikacyjnej oraz wyznaczenia miejsc parkingowych dla jego użytkowników i będzie stanowił uzupełnienie funkcji podstawowej.

Uchwalenie planu miejscowego nie pozbawi prawa własności ani możliwości dochodzenia roszczeń związanych z prawem własności. Wskazać przy tym należy, iż zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) *“tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania”*.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami prawa, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości zgodnie z art. 33 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Plan miejscowy zgodnie z tym przepisem nie rozstrzyga o prawie własności, a tylko o sposobie jej wykonywania. Zestawienie tego przepisu z art. 2 ust. 1 i art. 4 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym 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 kc przewiduje korzystanie z rzeczy, a więc i nieruchomości w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego.

Skarżący w swoich zarzutach nie wskazał naruszenia ustaleniami kwestionowanego projektu planu przepisu prawa materialnego.

Wobec powyższego stanu faktycznego i prawnego należało odrzucić w całości wniesione zarzuty.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Tomasz Szwed