

UCHWAŁA Nr X/139/07
Rady Gminy Raszyn
z dnia 28 czerwca 2007r.

w sprawie: rozpatrzenia zarzutu złożonego do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Alei Krakowskiej – część 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 pisma z dnia 07.09.2006r. (poz. 12146), zakwalifikowanego jako zarzut do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Alei Krakowskiej – część II”, wniesionego przez Panią Lucynę Laskowską, dotyczącego: 1) niewyrażenia zgody na przebieg przez działkę nr ew. 17 dróg 2KD, 3KD i 3KL oraz na rondo przy drogach 2KD i 3KL, 2) braku zgody na przeznaczenie ok. 4000 m² działki pod bliżej nieokreślone cele użyteczności publicznej z wnioskiem o przekwalifikowanie pod budownictwo mieszkaniowe, 3) sprzeciwu wobec drogi 2KL zaplanowanej na działce nr ew. 103/2, **zarzut odrzuca się w zakresie pkt 1) i 2), uwzględnia się w pkt 3).**

§ 2

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

§ 3

1. Uchwała podlega doręczeniu wnoszącej zarzut Pani Lucynie Laskowskiej.
2. Uchwałę niniejszą wnosząca 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 X/139/07 Rady Gminy Raszyn z dnia 28 czerwca 2007r. w sprawie: rozpatrzenia zarzutu złożonego do projektu „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Alei Krakowskiej – część 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 piśmie z dnia 07.09.2006r. (poz. 12146), złożonym w terminie zgodnym z art. 23 ust. 2 i art. 24 ust. 2 ww. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, skarżąca kwestionuje: 1) przebieg przez działkę nr ew. 17 dróg 2KD, 3KD i 3KL oraz rondo przy drogach 2KD i 3KL, 2) nie wyraża zgody na przeznaczenie ok. 4000 m² działki pod bliżej nieokreślone cele użyteczności publicznej z wnioskiem o przekwalifikowanie pod budownictwo mieszkaniowe, 3) zgłasza sprzeciw wobec drogi 2KL zaplanowanej na działce nr ew. 103/2. Zarzut w zakresie pkt 3) został uwzględniony przez Wójta.

Nie można jednak uwzględnić zastrzeżeń zgłoszonych do przebiegu przez działkę nr ew. 17 dróg 2KD, 3KD i 3KL oraz ronda przy drogach 2KD i 3KL.

Projekt planu na działce nr ew. 17 przewiduje niezbędny układ dróg publicznych. Planowane drogi dojazdowe 2KD i 3KD, zalicza się do najniższej klasy dróg gminnych i są niezbędne do obsługi komunikacyjnej i poprowadzenia infrastruktury technicznej dla nowo projektowanych działek budowlanych w tym rejonie, które w przyszłości mogą powstać m.in. z działki skarżącej przekwalifikowanej w niniejszym planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (5.MN). Godząc się na ww. przeznaczenie terenu trzeba się liczyć z koniecznością zapewnienia nowo powstałym działkom dostępu do dróg publicznych. Wydzielanie na każdej z działek kilkusetmetrowych dróg wewnętrznych prostopadłych do jedynej istniejącej drogi gminnej ul. Słowikowskiego powoduje nieracjonalne wykorzystanie terenu oraz zakłóca ład przestrzenny.

Droga 2KD została w projekcie planu (ponownie wyłożonym do publicznego w dn. 31.07-29.08.2006r.) w stosunku do pierwotnie wyłożonej wersji planu z 2003r. przekwalifikowana z klasy drogi lokalnej o szerokości 12m na drogę dojazdową o szer. 10m. Przebieg jej na granicy nieruchomości (działki nr ew. 16 i 17) umożliwia równe wykorzystanie terenu pod pas drogi tj. po 5 m z każdej działki.

Droga 3KD stanowi kontynuację układu komunikacyjnego – połączenie ul. B. Prusa z proj. drogą 2KD i istniejącą drogą 1KL – ul. Słowikowskiego.

Szerokość gminnych dróg dojazdowych (2KD i 3KD) w projekcie planu została

określona zgodnie z przepisami 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. Nr 43, poz. 430). Stosownie do § 7 ust. 1 ww. rozporządzenia szerokość ulicy dojazdowej w liniach rozgraniczających nie powinna być mniejsza niż 10 m.

Droga lokalna 3KL „zbiera” ruch z włączanych do niej dróg dojazdowych i stanowi oś układu komunikacyjnego w kierunku północ – południe. W wyniku rozpatrzenia szeregu zarzutów droga ta została w projekcie planu (ponownie wyłożonym do publicznego w dn. 31.07-29.08.2006r.) w stosunku do pierwotnie wyłożonej wersji planu z 2003r. przekwalifikowana z klasy drogi zbiorczej o szerokości 20 m na drogę lokalną o szer. 12m. Przebieg jej ma istotne znaczenie, zapewnia bowiem przepływ ruchu z ul. Pruszkowskiej na północ w stronę Warszawy oraz dodatkowe połączenie z Al. Krakowską. Szerokość drogi 3KL w projekcie planu została określona zgodnie z przepisami 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. Nr 43, poz. 430). Stosownie do § 7 ust. 1 ww. rozporządzenia szerokość ulicy lokalnej w liniach rozgraniczających nie powinna być mniejsza niż 12 m.

Ponadto na skrzyżowaniu dróg 2KD i 3KL nie przewiduje się ronda, zastosowano jedynie narożne ścieżki działki 5 m x 5 m, zgodnie z §7 ust. 4 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).

Informacyjnie należy wskazać, iż stosownie do art. 10 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, ze zm.) niezależnie od ustaleń planu istnieje możliwość budowy m. in. dróg gminnych.

Ponadto skarżąca nie wyraża zgody na przeznaczenie ok. 4000 m² działki pod bliżej nieokreślone cele użyteczności publicznej z wnioskiem o przekwalifikowanie pod budownictwo mieszkaniowe.

Kwestionowany obszar przeznaczony jest w projekcie planu pod usługi użyteczności publicznej (w tym kultury, sportu, rekreacji itp.), z wykluczeniem funkcji chronionych typu świata i służba zdrowia oraz zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży z towarzyszeniem zieleni, jako przeznaczenie podstawowe, z dopuszczeniem innych usług nieuciążliwych (np. gastronomia, drobne usługi handlu, podnoszące atrakcyjność terenu) i nie kolidujących z przeznaczeniem podstawowym - § 33 ustaleń planu. W skorygowanym projekcie planu w § 33 dopuszczona zostanie funkcja mieszkalna w formie lokalu mieszkalnego, stanowiącego max. 30% powierzchni ogólnej obiektu podstawowego.

Teren ten, ze względu na centralne położenie, dostępność od projektowanych dróg i usytuowanie w bezpośrednim sąsiedztwie „Rowu Opaczewskiego” stanowi jako jedno z nielicznych miejsc predysponowanych pod lokalizację usług i zieleni dla przyszłych mieszkańców na obszarze objętym planem.

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 również umocowanie w art. 10 ust. 1 pkt 1 - 7 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. 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”.

W świetle powyższego niewątpliwie projekt planu narusza interes prawny skarżącej. Okoliczność ta wskazuje, że skarżąca była legitymowana do wniesienia zarzutu w trybie art. 24 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

Fakt ten jednak, nie oznacza konieczności uwzględnienia zgłoszonego w tym zakresie zarzutu, a jedynie stwarza legitymację do jego wniesienia przez skarżącą.

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, (...).”

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.”

Dla istniejących działek budowlanych jak i dla nowo tworzonych działek budowlanych w projekcie planu organ był 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 terenom położonym w bezpośrednim sąsiedztwie działki nr ew. 17.

Skarżąca w swoim zarzucie nie wskazała naruszenia ustaleniami kwestionowanego projektu planu przepisu prawa materialnego.

W sytuacji kiedy Gmina zaprojektowała sporne ulice z zamiarem usprawnienia podstawowego układu komunikacyjnego i rozwoju usług w zieleni na terenie objętym projektem niniejszego planu, 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.

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.

Wobec powyższego stanu faktycznego i prawnego należało odrzucić w zakresie pkt 1) i 2) wniesiony zarzut.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Tomasz Szwed