

RADA GMINY
RASZYN

05-090 RASZYN, ul. Szkolna 2 A
pow. pruszkowski, woj. mazowieckie
tel. (022) 701 78 80, 701 78 82

UCHWAŁA Nr X/145/07
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 Al. 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 11.09.2006r. (poz. 12422) zakwalifikowanego jako zarzut do projektu "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Al. Krakowskiej – część II", wniesionego przez Pana Jerzego Olejarczyka właściciela działki nr ew. 46 położonej przy ul. Opaczewskiej 21 we wsi Raszyn, dotyczącego: sprzeciwu wobec: poprowadzenia projektowanej drogi lokalnej 3KL od ul. Pruszkowskiej do planowanej ul. Gałczyńskiego przez działkę nr ew. 46, **wniesiony zarzut odrzuca się w całości.**

§ 2

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

§ 3

Uchwała podlega doręczeniu Panu Jerzemu Olejarczykowi, wnoszącemu zarzut.

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 X/145/07 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 Al. 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.).

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).

W piśmie z dnia 11.09.2006r. (poz. 12422), złożonym w terminie zgodnym z art. 23 ust. 2 i art. 24 ust. 2 ww. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym Pan Jerzy Olejarczyk wniósł o rozpatrzenie decyzji przeprowadzenia drogi 3KL od ul. Opaczewskiej do ul. Gałczyńskiego przez część działki nr ew. 46 (d. nr ew. 793/1), podnosząc iż *"W Urzędzie gminy jest złożony Plan zagospodarowania mojej działki 793/1, na który dostałem od Państwa zgodę. Władztwo Gminy pozwala na poprowadzenie drogi przez czyjąś własność w naprawę niezbędnych sytuacjach, których w tym wypadku nie ma. Planowana droga jest drogą dojazdową do posesji i na tym odcinku niepotrzebną."*

W przedmiotowej sprawie zakwestionowane przez skarżącego poprowadzenie ½ szerokości planowanej drogi 3KL (o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m) wzdłuż zachodniej granicy działki nr ew. 46 narusza jego interes prawny, skoro skarżący jest jej właścicielem. Konsekwencją uchwalenia planu według kwestionowanego projektu będzie określony ustaleniami planu sposób wykonania prawa własności skarżącego co do działki nr ew. 46.

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 zgłoszonego w tym zakresie zarzutu, a jedynie stwarza legitymację do jego wniesienia przez skarżącego.

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 wskazuje zakres ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia przedmiotowego projektu planu nie wykraczają poza ramy określone ww. przepisem art. 10 cytowanej wyżej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, 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”.

Rozpatrując zarzut, 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 środkami, 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.

W niniejszej sprawie rozpatrywany zarzut z dnia 11.09.2006r. został wniesiony do projektu planu, który był powtórnie wyłożony do publicznego wglądu w dniach 31.07.2006r - 29.08.2006r.

Pan Jerzy Olejarczyk, właściciel działki nr ew. 46 położonej przy ul. Opaczewskiej 21 wniósł sprzeciw wobec poprowadzenia w ww. projekcie planu drogi 3KL od ul. Pruszkowskiej do planowanej ul. Gałczyńskiego przez działkę nr ew. 46.

Kwestionowana droga lokalna 3KL stanowi konsekwencję rozwiązań planistycznych wynikających z uchwały Nr XL/760/04 Rady Gminy Raszyn z dnia 16 grudnia 2004r. w sprawie: rozpatrzenia zarzutu Pana Jerzego Olejarczyka z dnia 14.08.2003r. (poz. 9472) złożonego do projektu *“Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Al. Krakowskiej”* wyłożonego w dniach 23.07.2003r. – 22.08.2003r., w którym to zarzucie skarżący wniósł sprzeciw wobec: poprowadzenia projektowanej drogi zbiorczej KZ od ul. Pruszkowskiej do planowanej ul. Gałczyńskiego przez działkę nr ew. 46, wnioskując o poprowadzenie osi drogi wzdłuż granicy dwóch sąsiadujących działek nr ew. 46 i 45/2.

Z uchwały Nr XL/760/04 wynika, że *„Mając na względzie przebieg istniejącej działki drogowej nr ew. 62 od ul. Pruszkowskiej w kierunku ul. Opaczewskiej oraz zaprojektowanie w zaskarżonym projekcie planu kwestionowanej drogi zbiorczej [KZ] całkowicie na terenie działki nr ew. 46 położonej przy ul. Opaczewskiej 21, w skorygowanym projekcie planu droga zbiorcza [KZ] o szerokości 20 m w liniach rozgraniczających zostanie zmieniona na drogę lokalną [KL] o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m, z przesunięciem w kierunku zachodnim i usytuowaniem osiowym wzdłuż granicy działki nr ew. 46 z działką nr ew. 45/2.*

Obniżenie klasy spornej drogi do klasy drogi lokalnej [KL] i poprowadzenie jej z wykorzystaniem jedyne aktualnie niezabudowanego miejsca w ciągu zabudowy na działkach po północnej stronie ul. Opaczewskiej, bez kolizji z istniejącymi budynkami, jako naturalne i racjonalne przedłużenie ww. działki drogowej nr ew. 62.

Przyjęte rozwiązanie w skorygowanym projekcie planu umożliwi także zainwestowanie w pozostałą niezabudowaną część działki nr ew. 46, jak też nie naruszy zagospodarowania terenu działki sąsiedniej nr ew. 45/2 położonej przy ul. Opaczewskiej 17 i 19, zatwierdzonego na podstawie decyzji Wójta Gminy Raszyn Nr 878/01 z dnia 21.12.2001r. o pozwoleniu na budowę drugiego budynku mieszkalnego jednorodzinne na działce nr ew. 45/2, który przewidywał poprowadzenie w przyszłości drogi prostopadłej do ul. Opaczewskiej, łączącej docelowo ul. Słowikowskiego z ul. Pruszkowską, z sytuowaniem symetrycznym wzdłuż granicy pomiędzy działkami nr ew. 45/2 i nr ew. 46.”.

Zatem mając na względzie powyższe tj. przebieg istniejącej działki drogowej nr ew. 62 od ul. Pruszkowskiej w kierunku ul. Opaczewskiej oraz zaprojektowanie w zaskarżonym projekcie planu kwestionowanej drogi zbiorczej [KZ] całkowicie na terenie działki nr ew. 46 położonej przy ul. Opaczewskiej 21, w skorygowanym projekcie planu, w stosunku do którego został złożony zarzut z dnia 11.09.2006r., droga zbiorcza [KZ] o szerokości 20 m w liniach rozgraniczających została zmieniona na drogę lokalną [KL] o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m, z przesunięciem w kierunku zachodnim i usytuowaniem osiowym wzdłuż granicy działki nr ew. 46 z działką nr ew. 45/2.

Obniżenie klasy spornej drogi [KZ] do klasy drogi lokalnej [KL] i poprowadzenie jej z wykorzystaniem jedyne aktualnie niezabudowanego miejsca w ciągu zabudowy na działkach po północnej stronie ul. Opaczewskiej, bez kolizji z istniejącymi budynkami, jako naturalne

i racjonalne przedłużenie ww. działki drogowej nr ew. 62 w kierunku północnym, bez konieczności wyburzeń istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

Przyjęte rozwiązanie w skorygowanym projekcie planu umożliwi także zainwestowanie w pozostałą niezabudowaną część działki nr ew. 46, jak też nie naruszy zagospodarowania terenu działki sąsiedniej nr ew. 45/2 położonej przy ul. Opaczewskiej 17 i 19, zatwierdzonego na podstawie decyzji Wójta Gminy Raszyn Nr 878/01 z dnia 21.12.2001r. o pozwoleniu na budowę drugiego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr ew. 45/2, który przewidywał poprowadzenie w przyszłości drogi prostopadłej do ul. Opaczewskiej, łączącej docelowo ul. Słowikowskiego z ul. Pruszkowską, z sytuowaniem osiowym wzdłuż granicy pomiędzy działkami nr ew. 45/2 i nr ew. 46.

Powyższe rozwiązanie pozostaje także w zgodności z rozstrzygnięciem i przyjętym rozwiązaniem dla przedmiotowej drogi w zapadłej uchwale Nr XXXVII/641/04 Rady Gminy Raszyn z dnia 25.11.2004r. w sprawie rozpatrzenia zarzutu złożonego przez właścicieli działki sąsiedniej nr ew. 45/2 do projektu niniejszego planu.

Przyjęte rozwiązanie w projekcie planu zdaniem organu w myśl zasady sprawiedliwości społecznej nie naruszy interesu prawnego jednych, chroniąc innych.

Projektowane linie zabudowy wzdłuż ww. drogi 3KL dotyczyć będą nowych i rozbudowywanych obiektów budowlanych, realizowanych po wejściu w życie nowego planu, zatem nie będzie naruszony interes skarżącego w tym zakresie.

Projekt planu ze skorygowanym przebiegiem kwestionowanej drogi KL gwarantuje wnoszącemu zarzut korzystanie ze swojej działki w dotychczasowy sposób (w tym sensie, że nie ulega ograniczeniom jej dotychczasowe przeznaczenie), a więc trzeba stwierdzić, że jego interes prawny nie został naruszony. Stosownie do ustaleń § 30 ust. 3 tekstu planu: *“Do czasu realizacji przeznaczenia docelowego określonego w planie, dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania terenu bez prawa rozbudowy, nadbudowy i modernizacji istniejących obiektów”*.

Natomiast podnoszona przez skarżącego kwestia posiadania zgody Gminy na zagospodarowanie działki nr ew. 46 kolidujące z przyjętym rozwiązaniem nie jest trafna.

Z treści decyzji Wójta Gminy Raszyn Nr 105/93 z dnia 26.05.1993r. wynika bowiem, że wydane zostało pozwolenie na budowę budynku gospodarczego z warsztatem na terenie działki nr ew. 793/1 przy ul. Pruszkowskiej, natomiast wg uzasadnienia decyzji realizacja budynku mieszkalnego miała nastąpić w II etapie, na który to etap skarżący nie dysponuje żadną ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę w tej części działki obiektu budowlanego.

Z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) wynika, że zaspakajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych. W szczególności zadania własne obejmują m. in. sprawy gminnych dróg, ulic, wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

Dla istniejących działek budowlanych jak i dla nowo tworzonych działek budowlanych w niniejszym 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 terenem położonym w bezpośrednim sąsiedztwie działek przy ul. Opaczewskiej, po ich północnej stronie.

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 2007r. Nr 19, poz. 115) przeznaczyła pod przyszłą budowę pas 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). Zatem klasa dróg,

a więc ich najmniejsza szerokość w liniach rozgraniczających, która powinna zapewniając możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych a co za tym idzie linie zabudowy oraz ich przebieg wynikają z uzgodnień właściwych organów i wyżej wymienionych przepisów prawa materialnego.

Stosownie do tezy wyroku NSA z dnia 01.12.1999r. sygn. akt IV SA 1387/99 *“Ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu zawarte w projekcie planu są więc wynikiem przyjętych założeń technicznych oraz możliwości finansowych i gospodarczych gminy, i te czynniki zadecydowały o przyjętych konkretnych rozwiązaniach, które – niestety – nie zawsze dadzą się zrealizować jak wyłącznie w granicach terenów należących do gminy bądź Skarbu państwa. Są to przypadki, w których prawo dopuszcza naruszenie cudzej własności, jednocześnie dając poszkodowanemu prawne możliwości dochodzenia stosownego zadośćuczynienia”*.

Taki też przypadek ma miejsce w niniejszej sprawie.

W sytuacji kiedy Gmina zaprojektowała sporną drogę publiczną z zamiarem usprawnienia podstawowego układu komunikacyjnego terenu objętego 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. Takie zmiany, jak w niniejszej sprawie, nie stanowią naruszenia interesu prawnego skarżącego chronionego przepisami prawa cywilnego.

Uchwalenie planu miejscowego nie pozbawi skarżącego prawa własności ani możliwości dochodzenia roszczeń związanych z prawem własności.

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”*.

Jeżeli Rada przystąpiła do prac nad kwestionowanym planem w ramach przysługującego jej władztwa planistycznego, a zatem w zgodzie z obowiązującym prawem, to nie można jej skutecznie zarzucić, iż naruszenie interesu prawnego lub uprawnienia skarżącego dokonało się z jednoczesnym naruszeniem obiektywnego porządku prawnego (normy prawa materialnego), a dopiero takie naruszenie uprawnień skarżących skutkowałoby - w myśl wcześniejszych wywodów - nieważnością uchwały o odrzuceniu zarzutu.

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

Jak wyżej wskazano 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.



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza stosunków własnościowych czy też posiadania. Określa jedynie - jak to już wcześniej stwierdzono - przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu. Tak też stało się w przypadku niniejszego projektu planu, który po uchwaleniu i wejściu w życie nie naruszy istniejącego stanu rzeczy. Uchwalenie planu miejscowego nie pozbawi prawa własności ani też możliwości dochodzenia roszczeń związanych z danym prawem własności.

Również przepis art. 140 kc 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.

Skarżący w swoim zarzucie nie wskazał naruszenia ustaleniami kwestionowanego projektu planu przepisu prawa materialnego w podnoszonym przez niego, a nie uwzględnionym, zakresie.

Wobec powyższego stanu faktycznego i prawnego należało odrzucić wniesiony zarzut w całości.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Tomasz Szwed