

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/158/07
Rady Gminy Raszyn
z dnia 28 czerwca 2007r.

w sprawie: rozpatrzenia zarzutu złożonego do projektu "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Sękocin Stary".

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 uchwała, co następuje:

§ 1

Po rozpatrzeniu pisma złożonego w dniu 06.10.2003r. (poz. 11806) zakwalifikowanego jako zarzut do projektu "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Sękocin Stary", wniesionego przez Pana Jerzego Kazimierskiego, Panią Alicję Opłocką, Pana Grzegorza Praszczalka i Panią Krystynę Stasiak - współwłaścicieli działki nr ew. 304/13 położonej przy Al. Krakowskiej we wsi Sękocin Stary, dotyczącego sprzeciwu wobec: 1) planowanej drogi oznaczonej symbolem 21. KDD wzdłuż północnej granicy działki nr ew. 304/13 i drogi 22.KDD wzdłuż wschodniej granicy tej działki, 2) "podziału zgodnie z obowiązującym prawem na 4 mniejsze działki o równej powierzchni", **wniesiony zarzut uwzględnia się w zakresie pkt 1) oraz odrzuca się w zakresie pkt 2).**

§ 2

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

§ 3

1. Uchwała podlega doręczeniu Panu Jerzemu Kazimierskiemu, Pani Alicji Opłockiej, Panu Grzegorzowi Praszczalkowi i Pani Krystynie Stasiak wnoszącym zarzut.
2. Uchwałę niniejszą wnoszący zarzut mogą 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.

PRZEWODNICZACY RADY


Tomasz Szwed

Załącznik nr 1 do uchwały Nr X/158/07 Rady Gminy Raszyn z dnia 28 czerwca 2007r. w sprawie: rozpatrzenia zarzutu złożonego do projektu "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Sękocin Stary".

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).

Stosownie do art. 24 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym *"O uwzględnieniu bądź odrzuceniu zarzutu rozstrzyga rada gminy, w drodze uchwały, zawierającej uzasadnienie faktyczne i prawne."*

W piśmie z dnia 06.10.2003r. (poz. 11806) Pan Jerzy Kazimierski, Pani Alicja Opłocka, Pan Grzegorz Praszczalek i Pani Krystyna Stasiak - współwłaściciele działki nr ew. 304/13 położonej przy Al. Krakowskiej we wsi Sękocin Stary, wnieśli sprzeciwu wobec planowanej drogi oznaczonej symbolem 21. KDD wzdłuż północnej granicy działki nr ew. 304/13 i drogi 22.KDD wzdłuż wschodniej granicy tej działki, które swoją szerokością pomniejszą powierzchnię działki w sposób uniemożliwiający jej *"podział zgodnie z obowiązującym prawem na 4 mniejsze działki o równej powierzchni"* oraz spowoduje likwidację istniejącej studni.

W tej sprawie zakwestionowane przez skarżących ustalenia projektu planu naruszają ich interes prawny, skoro skarżący są współwłaścicielem działki nr ew. 304/13 położonej przy Al. Krakowskiej we wsi Sękocin Stary, objętych tym projektem. Konsekwencją uchwalenia planu według kwestionowanego projektu będzie określony ustaleniami planu sposób wykonania prawa własności skarżących co do ich działki.

W świetle powyższego niewątpliwie projekt planu narusza interes prawny skarżących. Okoliczność ta wskazuje, że skarżący był legitymowany do wniesienia zarzutu w trybie art. 24 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Fakt ten stwarza legitymację do jego wniesienia przez skarżących.

W przedmiotowej sprawie zapadły uchwały Rady Gminy Raszyn: Nr LII/846/05 z dnia 13 czerwca 2005r. w sprawie: rozpatrzenia zarzutu złożonego do projektu "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Sękocin Stary" przez Pana Jerzego Kazimierskiego, Nr LII/847/05 z dnia 13 czerwca 2005r. w sprawie: rozpatrzenia zarzutu złożonego do projektu "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Sękocin Stary" przez Panią Alicję Opłocką, Nr LII/848/05 z dnia 13 czerwca 2005r. w sprawie: rozpatrzenia zarzutu złożonego do projektu "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Sękocin Stary" przez Pana Grzegorza Praszczalka i Nr LII/849/05 z dnia 13 czerwca 2005r. w sprawie: rozpatrzenia zarzutu złożonego do projektu "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Sękocin Stary" przez Panią Krystynę Stasiak.

Następnie ww. uchwały zostały uchylone Uchwałą Nr LVII/909/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 22 września 2005r. w sprawie: uchylenia uchwały Rady Gminy Raszyn: nr LII/846/05 z dnia 13 czerwca 2005r. w sprawie: rozpatrzenia zarzutu złożonego do projektu "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Sękocin Stary"; nr LII/847/05 z dnia 13 czerwca 2005r. w sprawie: rozpatrzenia zarzutu złożonego do projektu "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Sękocin Stary"; nr LII/848/05 z dnia 13 czerwca 2005r. w sprawie: rozpatrzenia zarzutu złożonego do projektu "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Sękocin Stary; nr LII/849/05 z dnia 13 czerwca 2005r. w sprawie: rozpatrzenia zarzutu złożonego do projektu "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Sękocin Stary".

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 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 maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy, zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane"*.

Z art. 7 ust. 1 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.

Ze względu na konfliktogenność wynikającą z planowanych przez gminę w tym rejonie rozwiązań komunikacyjnych skorygowany projekt planu nie będzie zawierał kwestionowanych ustaleń komunikacyjnych z wykorzystaniem działki nr ew. 303/13.

Wobec powyższych zmian dla istniejących działek jak i dla nowo tworzonych działek budowlanych w omawianym obszarze w niniejszym projekcie planu to właśnie ich właściciele będą zobligowani zapewnić we własnym zakresie i na swój koszt dojazdu i dojścia do swoich nieruchomości poprzez właściwą sieć dróg wewnętrznych prywatnych, o szerokości umożliwiającej umieszczenie w nich całej infrastruktury technicznej i inżynieryjnej, oraz zapewnić ogólne bezpieczeństwo przejazdu w razie awarii lub wypadku, w tym dla pojazdów straży pożarnej i karet pogotowia, w powiązaniu z terenami sąsiednimi.

Odnosnie kwestii podziału przedmiotowej działki nr ew. 304/13 *"zgodnie z obowiązującym prawem na 4 mniejsze działki o równej powierzchni"* stwierdzić należy, iż zgodnie z art. 211 kodeksu cywilnego każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie własności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Z komentarza do art. 211 kc (*Kodeks cywilny. Komentarz. pod redakcją K. Pietrzykowskiego, Wydawnictwo C.H.Beck, Warszawa 1997, t. 1 str. 374*) wynika, że *"Istnienie ewentualnej sprzeczności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy należy oceniać przy uwzględnieniu okoliczności konkretnego przypadku. Sprzeczność taka może wystąpić np. w wypadku podziału nieruchomości gruntowej na działki zbyt małe, aby można je racjonalnie wykorzystać"*. Powyższe działania należą do właściwości sądu powszechnego.

Informacyjnie należy wskazać, że możliwa jest sytuacja, w której brak będzie możliwości podziału danej działki na odpowiadające wielkości udziałów we współwłasności na równe części o niewielkiej powierzchni, pozbawione znaczenia funkcjonalnego, jako enklawy usytuowane wewnątrz innych działek lub pozbawione łączności z drogami publicznymi, bez odpowiedniego dojścia i dojazdu, które utraciłyby charakter działek budowlanych, nadających się do samodzielnego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem.

Zatem może w przyszłości dojść do niezaspokojenia roszczeń współwłaścicieli w tym zakresie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i przepisów odrębnych (np. warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie)

Jeśli nawet nie zostaną zrealizowane kwestionowane poszerzenie istniejącej drogi i projektowanej 21.KDD, to i tak nie można będzie podzielić działki nr ew. 304/13 o powierzchni 2150 m² na 4 działki budowlane po 900 m², zgodnie z normatywem przyjętym w projekcie planu.

Zgodnie z projektem planu dla terenu, w którym jest położona omawiana działka, ustala się dopuszczalne minimalne wielkości działek budowlanych – 900 m² oraz *“dla terenów MN/U plan dopuszcza w uzasadnionych przypadkach obniżenie minimalnej wielkości działek budowlanych o 5 %”*. Powyższe zasady podziału zapewniają ochronę interesów właścicieli nieruchomości sąsiednich m. in. w zakresie niepogarszania stosunków wodnych na gruncie, dostępu światła do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, umożliwiają pozostawienie powierzchni biologicznie czynnej na gruncie.

Projekt planu gwarantuje protestującym korzystanie ze swojej działki w dotychczasowy sposób stosownie do ustaleń projektu planu.

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”*.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY


Tomasz Szwed