

UCHWAŁA Nr XIV/212/07
Rady Gminy Raszyn
z dnia 15 listopada 2007r.

w sprawie: rozpatrzenia zarzutu złożonego do projektu "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dla części terenów położonych we wsi Słomin (rejon ul. Sarenki) oraz dla części terenów położonych we wsi Sękocin Nowy i części terenów położonych we wsi 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 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 06.09.2007r. (poz. 211817), zakwalifikowanego jako zarzut do projektu "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dla części terenów położonych we wsi Słomin (rejon ul. Sarenki) oraz dla części terenów położonych we wsi Sękocin Nowy i części terenów położonych we wsi Słomin", wniesionego przez Państwa Elżbietę Buszkowską-Łuczkiw i Emila Łuczkiw właścicieli działki nr ew. 246 położonej we wsi Słomin, dotyczącego: 1) sprzeciwu wobec przeprowadzenia drogi 5KUD na części działki nr ew. 246, 2) wniosku o zmianę lokalizacji części projektowanej drogi 5KUD, wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej w miejsce odcinka drogi mającego przebiegać po ww. działce, 3) wniosku o zmniejszenie do 6 m szerokości drogi, 4) ustalenia linii zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej drogi 5KUD, 5) sprzeciw wobec granic projektu planu, nie obejmującego działek nr ew. 137/11 i 183, których wartość wzrośnie wskutek wybudowania drogi 5KUD, 6) nieprecyzyjności zapisu § 7 pkt 3, 7) wniosku o uzupełnienie § 15 pkt 2 projektu planu, **odrzuca się złożony zarzut w zakresie dotyczącym pkt 1), 2), 3), 5), 6) i 7).**

§ 2

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

§ 3

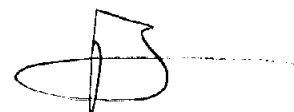
1. Uchwała podlega doręczeniu Państwu Elżbiecie Buszkowskiej-Łuczkiw i Emilowi Łuczkiw wnoszącym zarzut.
2. Uchwałę niniejszą wnoszący zarzut mogą zaskarżyć do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Rady Gminy Raszyn.

§ 4

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.



Załącznik nr 1 do uchwały Nr XIV/212/07 Rady Gminy Raszyn z dnia 15 listopada 2007r. w sprawie: rozpatrzenia zarzutu złożonego do projektu "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dla części terenów położonych we wsi Słomin (rejon ul. Sarenki) oraz dla części terenów położonych we wsi Sękocin Nowy i części terenów położonych we wsi 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.).

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 08.09.2007r. (poz. 21817), złożonym w terminie zgodnym z art. 23 ust. 2 i art. 24 ust. 2 ww. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, Państwo Elżbieta Buszkowska-Łuczkiw i Emil Łuczkiw wnieśli: 1) sprzeciw wobec przeprowadzenia drogi 5KUD na części działki nr ew. 246, 2) wniosek o zmianę lokalizacji części projektowanej drogi 5KUD, wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej w miejsce odcinka drogi mającego przebiegać po ww. działce, 3) wniosek o zmniejszenie do 6 m szerokości drogi, 4) o ustalenie linii zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej drogi 5KUD, 5) sprzeciwu wobec granic projektu planu, nie obejmującego działek nr ew. 137/11 i 183, których wartość wzrośnie wskutek wybudowania drogi 5KUD, 6) nieprecyzyjności zapisu § 7 pkt 3, 7) wniosku o uzupełnienie § 15 pkt 2 projektu planu.

W zakresie pkt 4) zarzut został zgodnie ze stanowiskiem Wójta Gminy Raszyn z dnia 09.10.2007r. uwzględniony.

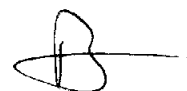
W niniejszej sprawie rozpatrywane pismo z dnia 08.09.2007r. (poz. 21817) zostało wniesione w terminie ustawowym do projektu planu, który był ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach 30.07.2007r. – 28.08.2007r.

W przedmiotowej sprawie zakwestionowane przez skarżących ustalenia projektu planu naruszają ich interes prawny, skoro skarżący są właścicielami działki nr ew. 246 położonej we wsi Słomin, 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 byli legitymowani 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 skarżących.

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 i ust. 3 wskazuje zakres ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia przedmiotowego projektu planu nie wykraczają poza



ramy określone ww. przepisem art. 10 ust. 1 pkt 1-7 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 wniesiony 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 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.

Przyjęte w zaskarżonym projekcie planu (wyłożonym po raz czwarty do publicznego wglądu w dniach 30.07.2007r. – 28.08.2007r.) rozwiązania dotyczące szerokości linii rozgraniczających ul. Sarenki oznaczonej symbolem 5KUD były konsekwencją uwzględnienia w dniu 12.10.2006r. przez Wójta Gminy Raszyn wniesionych zarzutów w stosunku do III-ego wyłożenia projektu planu w dniach 31.07.2006r.-29.08.2006r. - wniosków właścicieli działek nr ew. 137/18, 168/3, 255, 137/24, 137/32, 137/16, 137/35, 258, 137/28, 137/29, 137/21, 137/ 19, 137/17, 137/20 i 137/25 o zmianę kategorii ul. Sarenki na drogę gminną z poszerzeniem do szerokości 8-10 m.

Natomiast wobec braku stosownych wniosków na dalszym odcinku drogi w kierunku wschodnim zachowano ul. Sarenki jako drogę niepubliczną wewnętrzną.

Niniejszy projekt planu przewiduje zmianę niepublicznych dróg wewnętrznych - działki nr ew. 140/6 i części działki nr ew. 252 na publiczną drogę gminną oznaczoną symbolem 5KUD. Drogą ta kończy się na wschodniej granicy działki nr ew. 140/6 i dalej jest wskazana już jako niepubliczna droga wewnętrzna, a więc projekt planu nie przewiduje wyznaczenia drogi publicznej 5KUD na działce nr ew. 246 stanowiącej własność skarżących.

Zatem obsługa komunikacyjna działek na odcinku na wschód od działki nr ew. 140/6 odbywać się będzie poprzez drogę wewnętrzną niepubliczną, które to rozwiązanie określa § 17 ust. 5: *„Rysunek planu zawiera propozycje wydzielenia niepublicznych dróg wewnętrznych, które nie stanowią ustaleń planu. Orientacyjne linie rozgraniczające niepublicznych dróg wewnętrznych mogą być korygowane (przesuwane) pod warunkiem zachowania minimum 6m szerokości w ich liniach rozgraniczających”*.

Na rysunku planu tę niepubliczną drogę wewnętrzną oznaczono w części informacyjnej linią przerywaną. Linie rozgraniczające dróg wewnętrznych nie są ustaleniem planu, a więc nie jest to norma prawna, która mogłaby naruszać interes prawny skarżących. Właściciele przyległych działek będą mogli poszerzyć i urządzić tę drogę we współwłasności, samodzielnie decydować o miejscu lokowania w niej niezbędnej infrastruktury technicznej.

Na przyjęte w projekcie planu rozwiązania poprowadzenia drogi 5KUD i poszerzenia istniejącej działki drogowej nr ew. 252 nie była wymagana zgoda skarżących, gdyż nie naruszają one prawa własności w odniesieniu do ich działki, która nie przylega do tego odcinka ul. Sarenki, a tym samym nie na rusza ich interesu prawnego w tym zakresie.

Działka nr ew. 246 przylega natomiast do drogi wewnętrznej niepublicznej – działki nr ew. 252.

W związku z tym zarzut skarżących w ww. zakresie jest bezzasadny, a pozostałe kwestie zarzutu podniesione w pkt 2), 3) dot. wyznaczenia drogi 5KUD w odniesieniu do działki skarżących są bezprzedmiotowe.

Zatem nie nastąpi podnoszone przez skarżących: „(...) *pozbawienie nas prawa własności części gruntu ale również doprowadzi do znacznego zmniejszenia możliwości wykorzystania pozostałej części mojej działki.*” czy „*nadmierne ograniczenie możliwości wykorzystania działki gruntu o numerze ewidencyjnym 246 – a w konsekwencji do nadmiernego spadku jej wartości.*”

Z powyższych ustaleń stanu faktycznego wynika, że skarżący nie zapoznali się w sposób dostateczny z ustaleniami projektu planu, podpisując się także pod tymi zarzutami odnośnie ustaleń planu, które nie dotyczą w ogóle ich nieruchomości.

Bezprzedmiotowy jest również zarzut o podniesieniu wartości w szczególności działek nr ew. 137/11 i 183 poprzez zaprojektowanie drogi SKUD ponieważ nie przebiega ona jak wyżej wykazano w ogóle wzdłuż tych działek, a niepubliczna droga wewnętrzna, czyli droga we współwłasności nie będzie służyć do obsługi działek nr ew. 137/11 i 183, jeżeli współwłaściciele działki drogowej nr ew. 252, w tym skarżący, nie wyrażą na to zgody.

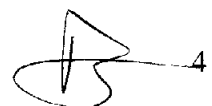
Nie jest również możliwym objęcie sporządzanym projektem planu działek nr ew. 137/11 i 183, ponieważ położone są one na obszarze, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony uchwałą Nr 196/XXXVII/01 Rady Gminy Raszyn z dnia 19 kwietnia 2001 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 130, poz. 1776 z dnia 28.06.2001r.).

Stosowne uchwały intencyjne dotyczące sporządzania niniejszego projektu planu – Uchwała Nr 168/XXXII/00 Rady Gminy Raszyn z dnia 28 grudnia 2000r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dla części terenów we wsi Słomin (rejon ulicy Sarenki) i Uchwała Nr 199/XXXVII/01 Rady Gminy Raszyn z dnia 21 maja 2001r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dla części terenów położonych we wsi Sękocin Nowy i części terenów położonych we wsi Słomin - już wcześniej określiły granice obszaru przeznaczanego do objęcia niniejszym projektem planu.

Rozszerzenie obszaru sporządzanego planu nie jest możliwe ani zasadne, ponieważ projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dla części terenów położonych we wsi Słomin (rejon ulicy Sarenki) oraz dla części terenów położonych we wsi Sękocin Nowy i części terenów położonych we wsi Słomin jest sporządzany od 2002 r. w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Poszerzenie obszaru planu wymagałoby podjęcia nowej stosownej uchwały i sporządzania planu już w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co w konsekwencji prowadziłoby do ominięcia rozpatrywania zarzutów i protestów wniesionych do zaskarżonego niniejszego projektu planu i naruszyłoby tym samym uprawnienia właścicielskie osób, które wniosły zarzuty. Sporządzany plan uwzględnia całościowe spojrzenie na potrzeby komunikacyjne terenu, ponieważ wpisuje się pomiędzy ustalone rozwiązania komunikacyjne planów zagospodarowania przestrzennego zarówno w gminie Raszyn jak i w gminie Lesznowola. Nie jest istotnym czasem sporządzania planu i równoległość sporządzania planów, a jedynie nawiązania do rozwiązań komunikacyjnych, które były przyjmowane dla całego obszaru zarówno na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn, które zostało zatwierdzone Uchwałą Nr 76/ XIX/99 Rady Gminy Raszyn z dnia 16 grudnia 1999 r., jak i na podstawie koncepcji obsługi komunikacyjnej zawartej w uchwalonych otaczających planach zagospodarowania. Sporządzany plan jest otoczony terenami dla których uchwalono i obowiązują plany miejscowe. Zatem powiększenie obszaru objętego zaskarżonym projektem planu byłoby niczym nieuzasadnione.

Kuriozalnym jest w tej sytuacji wskazanie, aby „(...) *postanowienie § 26 pkt 3 ww. projektu, powinno zostać opatrzone zastrzeżeniem, iż takie rozwiązanie komunikacyjne będzie możliwe dopiero po objęciu planem zagospodarowania przestrzennego działek o nr ew. 137/11 i 183.*”

Zważyć przy tym należy, że sporządzanie przedmiotowego projektu planu w obszarze przyjętym do sporządzania projektu planu powyższymi uchwałami nie narusza interesu prawnego skarżących.



Odnosząc się do kwestii zapisu § 7 ust. 3 stwierdzić należy, że ma w tekście planu wyłącznie sformułowania „inne paliwa ekologicznie czyste”.

W § 7 ust. 3 planu ustala: *”W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem opałowym lekkim albo innymi paliwami ekologicznie czystymi.”*

Z kolei w § 13 ust. 1 pkt 5 zapisano *„zaopatrzenie w ciepło - z indywidualnych źródeł wykorzystujących: gaz przewodowy i bezprzewodowy, olej opałowy lekki, energię elektryczną lub inne odnawialne źródła energii. Zakazuje się ogrzewania pomieszczeń przy pomocy pieców opalanych paliwem stałym (zakaz nie dotyczy kominków)”*.

Są to sformułowania zrozumiałe dla organu administracji architektoniczno-budowlanej – Starosty Powiatu Pruszkowskiego, wydającego pozwolenia na budowę, a tylko ten organ jest właściwy do interpretacji planu w ww. postępowaniu administracyjnym.

Zgodnie z tezą wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 03.03.1999r. sygn. akt IV S.A. 1960/98 (Lex nr 47297): *„Tzw. wykładnia autentyczna, pochodząca od organu stanowiącego dane normy prawne, może mieć jedynie charakter pomocniczy dla organu orzekającego w sprawie, w żadnym jednakże przypadku nie może prowadzić do konsekwencji w postaci związania organu orzekającego przy rozstrzyganiu sprawy. (...) Do wykładni postanowień planu miejscowego odnoszą się wobec tego te same kryteria i wymogi, co do wszystkich innych aktów normatywnych. Otóż, do wiążącej wykładni w danej sprawie uprawniony jest wyłącznie organ stosujący prawo, który powinien w sposób wyznaczony przez przepisy obowiązujące rozstrzygnąć dane zagadnienie prawne przez orzeczenie, jakie konsekwencje prawne wiążą się z określonymi faktami.”*

W przyszłym postępowaniu administracyjnym w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę stronom niezadowolonym z rozstrzygnięć decyzji Starosty przysługiwało będzie prawo wniesienia odwołania do Wojewody Mazowieckiego, włącznie ze skargą do sądu administracyjnego.

Wprowadzenie do ustaleń § 15 pkt 2 planu: *„Ogrodzenia nie mogą być wyższe niż 2,2 m od poziomu terenu.”* dodatkowego zapisu *„W indywidualnych przypadkach, za zgodą władz gminy, ogrodzenia mogą być wyższe niż 2.2m od poziomu terenu”* spowodowałyby, iż budowa ogrodzenia (o wysokości powyżej 2,2m) zarówno od strony dróg ulic, placów, i innych miejsc publicznych oraz pomiędzy działkami stosownie do art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dzu. U. z 2006 Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.) wymagałyby konieczności uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, a nie tylko dokonania przez inwestora zgłoszenia w trybie przepisów Prawa budowlanego. Brak też jest racjonalnego uzasadnienia dla możliwości realizacji ogrodzeń o wysokości powyżej 2,2 m na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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.

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 wskazali naruszenia ustaleniami kwestionowanego projektu planu konkretnego przepisu prawa materialnego w podnoszonych przez nich, a nie uwzględnionych, zakresach.

Skarżący byli powiadamiani w formach określonych przez przepisy prawa o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, o trybie składania zarzutów do wyłożonego projektu planu, o terminach sesji, na których Rada miała rozpatrywać ich zarzut. Skarżący zatem w ramach procedury zachowanej przy sporządzaniu planu mieli zapewnioną obronę swojego interesu prawnego.

Wobec powyższego stanu faktycznego i prawnego należało odrzucić wniesiony zarzut w zakresie dotyczącym pkt 1), 2), 3), 5), 6) i 7).

