

UCHWAŁA Nr XX/337/08
Rady Gminy Raszyn
z dnia 24 kwietnia 2008r.

w sprawie: rozpatrzenia zarzutu złożonego do projektu *“Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Sękocin Stary, Sękocin Nowy, Janki, Falenty oraz wsi Wypędy, Puchały”*

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (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 18.12.2003r. (poz. 15545), zakwalifikowanego jako zarzut do projektu *“Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Sękocin Stary, Sękocin Nowy, Janki, Falenty oraz wsi Wypędy, Puchały”*, wniesionego przez Państwa Dorotę i Thomasa Schweizer, dotyczącego zmniejszenia linii zabudowy do 5 m od ul. Wspólnej dla działki nr ew. 42 położonej we wsi Janki **zarzut odrzuca się w części.**

§ 2.

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

§ 3.

1. Uchwała podlega doręczeniu wnoszącym zarzut Państwu Dorocie i Thomasowi Schweizer.
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.

PRZEWODNICZĄCY RADY


Tomasz Szwed

Załącznik nr 1 do uchwały Nr XX/337/08 Rady Gminy Raszyn z dnia 24 kwietnia 2008r. w sprawie: rozpatrzenia zarzutu złożonego do projektu „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Sękocin Stary, Sękocin Nowy, Janki, Falenty oraz wsi Wypędy, Puchały*”

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 18.12.2003r. (poz. 15545), złożonym w terminie zgodnym z art. 23 ust. 2 i art. 24 ust. 2 ww. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, Skarżący nie wyrazili zgody na usytuowanie linii zabudowy na działce nr ew. 42 w odległości 15 m od ul. Wspólnej we wsi Janki. Zgłosili jednocześnie wniosek o ustalenie linii zabudowy w odległości nie większej niż 5 m od linii rozgraniczającej drogi serwisowej – ul. Wspólnej.

Ulica Wspólna w Jankach na odcinku przyległym do działki Skarżących nr ew. 42 znajduje się w liniach rozgraniczających drogi krajowej E 8 (trasa Katowicka) oznaczonej w projekcie planu symbolem KG. Projekt planu dla dróg KG ustala w § 24 ust. 1 pkt 2 nieprzekraczalną odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg 15m.

Zarzut Skarżących w zakresie częściowego zmniejszenia linii zabudowy z 15m do co najmniej 10 m został uwzględniony przez Wójta Gminy Raszyn

Po korekcie w kolejnej wersji projektu planu linia ta zostanie zmniejszona z odległości 15 m na odległość 10 m od linii rozgraniczającej drogi.

Wprawdzie przepis art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2007r. Nr 19, poz. 115 z późn. zm.) stanowi, że obiekty budowlane przy drogach krajowych, w terenie zabudowanym powinny być sytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej 10 m. Przyjęcie w projekcie większej niż dopuszczalna minimalna odległość linii zabudowy wynika z przyjętej funkcji i sposobu zagospodarowania terenu przyległego do drogi krajowej. Projekt planu przeznacza te tereny pod funkcję usługowo – produkcyjną z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy jednoczesnym zobowiązaniu inwestora do zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na własnej działce. Funkcja usługowo – produkcyjna przewidywana dla działki Skarżących umożliwia budowę siedzib firm prowadzących działalność gospodarczą w zakresie produkcji i przetwórstwa przemysłowego i rzemieślniczego, budownictwa, handlu detalicznego i ekspozycyjnego, handlu hurtowego, hoteli i restauracji, transportu, gospodarki magazynowej, poczty i telekomunikacji, administracji, pośrednictwa finansowego, obsługi technicznej i naprawy pojazdów

mechanicznych, sprzedaży paliw oraz szeroko rozumianych usług dla innych podmiotów gospodarczych i ludności. Tak różnorodny sposób zagospodarowania terenu z jednej strony daje możliwość wszechstronnego wykorzystania nieruchomości, z drugiej zaś wymaga zachowania uporządkowanego układu zabudowy usytuowanej wzdłuż drogi krajowej oraz zabezpieczenia we własnym zakresie potrzeb parkingowych dla mieszkańców, zatrudnionych osób, dostawców i klientów korzystających z prowadzonej na działce działalności gospodarczej.

Proponowane przez Skarżących usytuowanie zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej spowodowałoby ograniczenie możliwości wjazdu, zawrócenia i parkowania pojazdów klientów na terenie działki. Działka nr ew. 42 o powierzchni 1500 m² obecnie zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, wiatą i garażem na 500 m². Plan ustala zachowanie na tym terenie co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią urządzoną. Z pozostałych 50% terenu działki przy dalszym jej zagospodarowaniu należy przewidzieć m.in. utwardzone dojścia, dojazdy i odpowiednią, zależną od funkcji i potrzeb ilość miejsc parkingowych.

Mając na uwadze eksponowane położenie ww. terenu w sąsiedztwie centrum Janki, u zbiegu dróg krajowych E8 i E7 oraz ze względu na ograniczenia wynikające z kształtu działek i istniejącej na nich zabudowy należy dążyć do nadbudowy, rozbudowy i budowy nowych obiektów w głębi działki, tak aby sprostać rosnącym wciąż potrzebom parkingowym i komunikacyjnym – np. plac manewrowy. Niedogodności komunikacyjne i brak miejsc postojowych na terenie własnych nieruchomości spowoduje obciążenie parkującymi pojazdami drogi serwisowej – ul. Wspólnej.

W kolejnej skorygowanej wersji projektu planu na całym odcinku drogi krajowej E 8 po jej zachodniej i wschodniej stronie ustalona zostanie linia zabudowy w odległości co najmniej 10 m od linii rozgraniczającej drogi. Regulacja ta stwarza możliwości zachowania ładu przestrzennego na terenach eksponowanych, położonych przy wlotowych drogach krajowych do Warszawy, jak również uwzględnia możliwość prawidłowego rozwiązania potrzeb komunikacyjnych i parkingowych w ramach poszczególnych działek.

Teren ten, ze względu na położenie, dostępność od dróg krajowych stanowi jedno z miejsc predysponowanych pod lokalizację usług i szeroko rozumianej działalności gospodarczej, ale wymaga z kolei szczególnych, odrębnych ustaleń w odróżnieniu od pozostałych terenów objętych planem. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym rada gminy została uprawniona do ustalania przeznaczenia i zagospodarowania terenów na obszarze gminy. Realizacja tego uprawnienia, jak wynika z art. 2 ust. 1 ww. 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 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 zgłoszonego w tym zakresie zarzutu, a jedynie stwarza legitymację do jego wniesienia.

Rozpatrując zarzut, który nie może być uwzględniony w całości 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

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

Uchwalenie planu miejscowego nie pozbawi prawa własności ani możliwości dochodzenia roszczeń związanych z prawem własności. 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 części wniesiony zarzut.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Tomasz Szwed