

UCHWAŁA Nr LII/852/05
Rady Gminy Raszyn
z dnia 13 czerwca 2005r.

w sprawie: rozpatrzenia protestu 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. 23 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 złożonego w dniu 30.10.2003r. (poz. 13032) zakwalifikowanego jako protest do projektu “Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Sękocin Stary”, wniesionego przez Pana Krzysztofa Koczyka współwłaściciela działek nr ew. 227, 280/1 i 280/2 położonych przy ul. Starowiejskiej we wsi Sękocin Stary, dotyczącego naruszenia “ustaleń prawa własności” poprzez wskazane w projekcie planu miejsce na parking, **odrzuca się złożony protest.**

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Uzasadnienie do uchwały Nr LII/852/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 13 czerwca 2005r. w sprawie: rozpatrzenia protestu 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.).

Według art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym *"Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym (...), określa zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele i ustalania zasad ich zagospodarowania(...)"*.

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 ust. 1 pkt 1-7 cytowanej wyżej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym *"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"*.

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 tak uregulowanej sytuacji prawnej o przynależności danego pisma do kategorii protestów albo zarzutów może decydować jedynie to, czy w danej sytuacji został naruszony interes prawny lub uprawnienie autora pisma. Brak stwierdzenia naruszenia interesu prawnego lub uprawnienia przez ustalenia projektu planu przesądza o zakwalifikowaniu pisma jako protestu.

Pismem z dnia 30.10.2003r. (poz. 13032), zakwalifikowanym jako protest do projektu "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Sękocin Stary", Pan Krzysztof Koczyk współwłaściciel działek nr ew. 227, 280/1 i 280/2 położonych przy ul. Starowiejskiej we wsi Sękocin Stary, podniósł naruszenie "ustaleń prawa własności" poprzez wskazane w projekcie planu miejsce na parking, informując o nieuregulowaniu stanu prawnego ww. działek, stanowiących współwłasność kilku osób.

Projekt planu przewiduje na części (ok. 20 % powierzchni) działki nr ew. 280/1 i działki nr

ew. 280/2 lokalizację placu w rejonie istniejącego kościoła, stanowiącym centrum wsi Sękocin Stary, które uzasadnia zaprojektowanie w tym miejscu funkcji o symbolu B5.3US dla sytuowania obiektu rekreacyjno-sportowego lub kulturalnego, stwarzającej w ten sposób możliwość podniesienia standardu przestrzennego.

Jednocześnie w skorygowanym projekcie planu ww. teren oznaczony symbolem B5.3, na którym jest położona działka nr ew. 280/1 i 280/2, zostanie o rozszerzony o możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej (US/MN), co stworzy możliwość inwestowania na działce przez jej właścicieli, oraz nastąpi rezygnacja z poszerzenia ul. Starowiejskiej na teren działki nr ew. 227.

Protest nie został poparty stosownymi argumentami mającymi oparcie w dokumentach lub przepisach, skarżący nie poparł też żadnym dowodem podnoszonego naruszenia prawa własności. Wnoszący protest nie wykazał naruszenia ustaleniami przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jego interesu lub uprawnienia, związanego z jednoczesnym naruszeniem normy prawa materialnego. Nie wiadomo też jakie są w związku z tym są żądania skarżącego.

Projekt planu gwarantuje protestującemu korzystanie ze swoich działek w dotychczasowy sposób stosownie do ustaleń § 86 tekstu 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”*.

Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy stosownie do art. 4 ust. 1 wyżej wymienionej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym i nie wykracza poza granice określone w przepisach prawa. Regulacja ta przesądza o samodzielności planistycznej, doktrynalnie określonej mianem władztwa planistycznego. Uprawnienie to oznacza możliwość ustalenia dla danego terenu określonych funkcji jego wykorzystania. Takie działanie znajduje również umocowanie w powołanym wyżej art. 10 ust. 1 pkt 1 - 7 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

Na powyższą okoliczność należy wskazać orzeczenie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 28 maja 2004r. sygn. akt IV SA 5148/03 (niepubl.), zgodnie z którym *“Źródłem ustaleń dotyczących przeznaczenia terenów oraz sposobów ich wykorzystania i zagospodarowania są akty normatywne ustanowione przez Radę Gminy w formie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Rady Gminy i ogłoszony jest przepisem gminnym, ma więc moc przepisu powszechnie obowiązującego i może być zmieniony w trybie i na zasadach określonych w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym”*.

Także ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) w art. 7 ust. 1 pkt 1 wskazuje sprawy ładu przestrzennego jako zadania własne gminy, zaś w art. 18 ust. 2 pkt 5 stanowi, że do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wnoszący protest nie może oczekiwać, że Rada Gminy nie będzie korzystała z przyznaných jej uprawnień i będzie związana żądaniami właścicieli działek z terenu objętego projektem planu. Może jedynie oczekiwać, że gmina wykonując ustawowe uprawnienia w przedmiotowym zakresie będzie działała w zgodzie z obowiązującym prawem i nie będzie nadużywała przysługujących jej uprawnień.

Zgodnie z art. 33 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują wraz z innymi przepisami prawa sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Na powyższą okoliczność wskazać należy wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 15.12.1998r. sygn. akt IV SA 1259/98 (Lex nr 43697) zgodnie z którym *“Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza stosunków własnościowych ani posiadania. Określa jedynie przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu”*.

Zestawienie przepisu ww. art. 33 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 graniach 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.

Odnosnie wskazanego przez skarżącego stanu prawnego ww. działek wskazać należy, iż stosownie do 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 i nie mogą być przedmiotem prac planistycznych.

Interes prawny skarżącego nie został naruszony projektowaną zmianą planu, zatem nie zostały wyczerpane przesłanki z art. 24 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym do wniesienia zarzutu i dlatego Rada Gminy zakwalifikowała zgłoszone pismo do przedmiotowego projektu planu jako protest, który można wnieść w myśl art. 23 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu lub jego zmiany.

Wobec powyższego stanu faktycznego i prawnego należało odrzucić wniesiony protest.