

UCHWAŁA Nr LII/853/05
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 14.10.2003r. (poz. 12241) zakwalifikowanego jako protest do projektu “Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Sękocin Stary”, wniesionego przez Pana Romana Sokolnickiego, właściciela działki nr ew. 304/28 i nr ew. 309/15 położonych przy ul. Olchowej we wsi Sękocin Stary, dotyczącego protestu przeciwko wprowadzonym zmianom do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a polegających na narzuceniu minimalnej powierzchni działek przeznaczonych pod zabudowę w tym rejonie, **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/853/05 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.).

Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym w art. 2 ust. 1 stanowi, że ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu dokonywane jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w art. 10 wskazuje zakres ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z tym przepisem art. 10 ust. 1 pkt 1-7 cytowanej wyżej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. 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 pomocniczymi, 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"**.

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(...)"*. Zgodnie z art. 2 ust. 1 ww. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu dokonywane jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, z zachowaniem warunków określonych w ustawach. W zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska przyrodniczego, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności. Zgodnie z art. 9 ust. 1 ww. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się postanowienia przepisów szczególnych odnoszące się do obszaru objętego planem i przedmiotu jego ustaleń.

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.

W piśmie zw. "zarzut" złożonym w dniu 14.10.2003r. (poz. 12242), zakwalifikowanym jako protest do projektu "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Sękocin Stary", Pan Roman Sokolnicki, właściciel działki nr ew. 304/28 i 309/15 położonych przy ul. Olchowej we wsi Sękocin Stary, wniósł protest przeciwko wprowadzonym zmianom do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a polegających na narzuceniu minimalnej powierzchni działek przeznaczonych pod zabudowę w tym rejonie. Zdaniem skarżącego "Zarówno powierzchnia (...) działki jak i jej usytuowanie (narożna, u zbiegu ulic) jednoznacznie sugerują jej budowlane przeznaczenie, czym kierowałem się przy zakupie tej nieruchomości, mając ponadto wiedzę, że podziału działek dokonano za zgodą Wójta Gminy. W świetle propozycji w/w projektu planu moja działka przy powierzchni 1198 m² nie spełnia warunku minimalnej powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę a z racjonalnego i ekonomicznego punktu widzenia przydatność jej do produkcji leśnej jest co najmniej problematyczna." Wnoszący protest wnioskuje o odstąpienie od w/w warunku uniemożliwiającego zabudowę jego własności.

Odnosząc się do powyższego w pierwszej kolejności należy stwierdzić, iż zgodnie z ustaleniami Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Raszyn, zatwierdzonym Uchwałą Nr 23/94 Rady Gminy Raszyn z dnia 9 listopada 1994r. (opubl. Dziennik Urzędowy Województwa Warszawskiego Nr 24 poz. 821 z dnia 5 grudnia 1994r.) nieruchomość składająca się z działek nr ew. 304/28 i nr ew. 309/15 przy ul. Olchowej była położona w strefie ekologiczno-przyrodniczo-czynnej, obejmującej obszar oznaczony jako las. Stosownie do pkt. 3.1.4 tekst planu dla lasów i strefy przyleśnej ustalał: " - uznanie lasów w gminie za ochronne zgodnie z przepisami ustawy o lasach, - zakaz zabudowy na terenach leśnych, - ochronę pasa przyleśnego, w odległości 100 m od ściany lasu przed lokalizacją nowych obiektów kubaturowych".

Zgodnie z opisem użytków z wypisu z rejestru gruntów dla ww. działki nr ew. 304/28, działka ta stanowiła Ls - lasy i grunty leśne, Lz – grunty zakrzewione i W – rowy, a działka nr ew. 309/15: Ls – lasy i grunty leśne.

Zadne z powyższych ustaleń nie uprawnia do twierdzenia iż działka nr ew. 304/28 położona przy ul. Olchowej posiadała charakter działki budowlanej.

Skarżący nie przedstawił jako dowodu ostatecznej decyzji Wójta Gminy Raszyn o podziale dawnej działki nr ew. 304/24 m. in. na rzekomo budowlaną działkę nr ew. 304/28, jak też dawnej działki nr ew. 309/11 m. in. na budowlaną działkę nr ew. 309/15.

Nawet jeśli by istniała w obiegu prawnym taka decyzja, to byłaby *ex tunc* dotknięta ciężką wadliwością, stanowiącą przesłankę do stwierdzenia nieważności decyzji.

Stosownie do wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 28 maja 2004r. sygn. akt IV SA 5084/03 (niepubl.): "Plan zagospodarowania przestrzennego jest prawem miejscowym i zmiana przeznaczenia terenu objętego tym planem może być dokonana wyłącznie w trybie zmiany planu. Decyzje administracyjne dotyczące nieruchomości objętych planem zagospodarowania przestrzennego wydawane są na podstawie obowiązującego planu. Nie mogą więc ani zmieniać przeznaczenia określonego w planie, ani ustalać przeznaczenia odmiennego niż to przewiduje plan. Jeśli w (...) postępowaniu o stwierdzenie nieważności decyzji o podziale nieruchomości (...) właściwy organ stwierdzi nieważność tej decyzji – skarżącemu służyć będzie roszczenie od odszkodowanie od organu, który wydał decyzję dotkniętą wadą nieważności (art. 160 kpa)."

Tym bardziej o przeznaczeniu danej działki nie może decydować też jej "narożne, u zbiegu ulic" usytuowanie.

Dopiero w projekcie kwestionowanego planu teren na którym położona jest działka Pana Romana Sokolnickiego plan dla obszaru D4.1MN/L ustala funkcję "tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych, zgodnie z par. 10", gdzie minimalna wielkość działki wynosi 1500 m², zaś podział terenu na działki budowlane może nastąpić zgodnie z § 10. Jednocześnie stosownie do pkt 17 § 10 "Dla terenów MN/L plan zaleca scalenia istniejących działek i wtórny podział na działki budowlane na wniosek i koszt właścicieli".

Jednocześnie wskazać należy, iż jakkolwiek wyłożony do publicznego wglądu projekt planu dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych MN/L dopuszcza

minimalne wielkości działek budowlanych 1500 m², z tolerancją 5% (§ 10 pkt 8 i 9), to stosownie do decyzji Wojewody Mazowieckiego WŚR.VIII.6112-118/03 z dnia 27.10.2003r. wyrażającej zgodę na przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla cz. terenu wsi Sękocin Stary gm. Raszyn gruntów leśnych nie stanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne, m. in. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych (MN/L), dopuszcza się pod warunkiem, że *“1) areal działek budowlano-leśnych ze 100% powierzchnią leśną, utworzonych z ww. gruntów leśnych poprzez parcelację, a także reparcelację (łączenie małych działek), nie może być mniejszy niż 2500 m², 2) wyłączenie z produkcji (trwale wylesienie pod realizację inwestycji) nie może przekroczyć 20 % pow. działki budowlano-leśnej (określonej w pkt 1) a równocześnie pozostała powierzchnia działki musi być utrzymana pod trwałą uprawą leśną, 3) na działkach budowlanych o powierzchni mieszanej (leśna + nieleśna) inwestycje budowlane – w miarę możliwości – powinny być przede wszystkim lokalizowane na pow. nieleśnej”*.

W związku z tym projekt planu zostanie skorygowany w powyższym zakresie stosownie do art. 2 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 7 ust. 2 pkt. 5 i art. 9 ust. 3 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. Z 2004r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.).

Uchwalenie planu miejscowego nie pozbawi prawa własności ani możliwości dochodzenia roszczeń związanych z prawem własności. W tej sytuacji, gdy dotychczasowe przeznaczenie nieruchomości stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone interes skarżącego winien być zaspokojony w trybie art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

W sytuacji kiedy Gmina przygotowała projekt niniejszego planu i jego ustalenia pozostają w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa materialnego, 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.

Stosownie do art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym i art. 93 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2004 Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) gmina miała kompetencje do przyjęcia kwestionowanych rozwiązań w projekcie planu - ustalić zasady podziału gruntów tj. ustalić normatyw powierzchniowy dla nowo dzielonych działek budowlanych. Ustalona w projekcie planu wielkość działek na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych (MN/L) jest konieczne dla zachowania minimalnego arealu leśnego na działce oraz daje możliwość stworzenia fragmentu osiedla o wysokim standardzie przestrzennym, z dużym udziałem zieleni i luźną zabudową, w sąsiedztwie dużego kompleksu leśnego (las sękociński).

Wnoszący protest nie wykazał naruszenia ustaleniami przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jego interesu lub uprawnienia, związanego z jednoczesnym naruszeniem normy prawa materialnego.

Skarżący może korzystać ze swoich działek w sposób dotychczasowy, tak więc należy stwierdzić, że interes prawny wnoszącego protest nie został naruszony. 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 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.

Skarżący nie może oczekiwać, że Rada Gminy nie będzie korzystała z przyznanych jej uprawnień i będzie związana żądaniem 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.

Ustalenia przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają interesu prawnego lub uprawnienia skarżącego i nie naruszają normy prawa materialnego.

Również przepis art. 140 kc przewiduje korzystanie z rzeczy, a więc i nieruchomości w granicach określonych przez ustawy i zasady współzycia 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.

Planowane zmiany planu nie stanowią naruszenia interesu prawnego skarżącego chronionego przepisami prawa cywilnego. Jeśli zatem interes prawny skarżącego nie został naruszony projektowaną zmianą planu, to nie zostały wyczerpane przesłanki z art. 24 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym do wniesienia zarzutu i dlatego Wójt Gminy Raszyn zakwalifikował zgłoszone zastrzeżenia do projektu zmiany przedmiotowego planu jako protest, który może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu lub jego zmiany, stosownie do orzeczenia Naczelnego Sądu Administracyjnego zawartego w postanowieniu z dnia 22.03.1999r. sygn. akt IV SA 1155/98 (Lex nr 48221).

Protest nie został poparty stosownymi argumentami mającymi oparcie w dokumentach lub przepisach. Skarżący nie wskazał także, w jaki sposób planowane zagospodarowanie jego nieruchomości, miałyby naruszyć jego interes prawny.

Natomiast działka nr ew. 304/28 może nabrać charakteru budowlanego w wyniku zastosowania procedury wynikającej z § 10 pkt 17 projektu planu.

Wskazać przy tym należy na bezpodstawne przekonanie skarżącego o posiadaniu w momencie nabycia działek z prawem do zabudowy. Dopiero planowane przeznaczenia obszarów w kwestionowanym projekcie planu, w tym dla terenu na którym są położone działki skarżącego, określili funkcje zagospodarowania dla działek przewidzianych do zabudowy tj. działek o charakterze budowlanym. Natomiast zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Wobec powyższych okoliczności nie ma podstaw do uwzględnienia żądań skarżącego, które

mają charakter faktyczny a nie prawny, zatem złożony protest należało odrzucić.