UCHWAŁA Nr LII/856/05
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 05.11.2003r. (poz. 13370) zakwalifikowanego jako protest do projektu "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Sękocin Stary**"**, wniesionego przez Pana Józefa Wagnera współwłaściciela działki nr ew. 229 położonej przy ul. Starowiejskiej we wsi Sękocin Stary, dotyczącego naruszenia planów inwestycyjnych związanych z działką, z możliwością ewentualnej akceptacji zamiany działki nr ew. 229 na inną o podobnym standardzie i mediach w granicach Gminy Raszyn, **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/856/05 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 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*".

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 zw. "odwołaniem" z dnia 05.11.2003r. (poz. 13370), zakwalifikowanym jako protest do projektu "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Sękocin Stary**"**, Pan Józef Wagner współwłaściciel działki nr ew. 229 położonej przy ul. Starowiejskiej we wsi Sękocin Stary, podniósł, iż zmiana dotychczasowego planu zagospodarowania przestrzennego narusza jego własne plany związane z tą nieruchomością oraz nie chce stać na przeszkodzie rozwoju obszaru, może wziąć pod uwagę ewentualną zamianę działki nr ew. 229 na inną o podobnym standardzie i mediach w granicach Gminy Raszyn.

W kwestionowanym projekcie planu poprzez działkę nr ew. 229 zaprojektowano drogę

dojazdową 11.KDD, łączącą drogę lokalną 2.KDL – ul. Sękocińską z równoległą do niej drogą dojazdową 12.KDD – ul. Starowiejską.

Do projektowanej drogi dojazdowej 11.KDD przylega szereg działek, które mogą ulec dalszym podziałom i zainwestowaniu, z czego każda działka już generuje ruch samochodowy. Konieczne jest zatem połączenie projektowanych dróg z sąsiednimi ulicami o podobnym charakterze, jak ul. Sękocińska i ul. Starowiejska, celem zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej, ogólnego bezpieczeństwa przejazdu w razie awarii lub wypadku, w tym dla pojazdów straży pożarnej i karetek pogotowia oraz doprowadzenia sieci infrastruktury technicznej dla kwartałów oznaczonych w projekcie planu symbolami B1 (B1.1MN i B1.2MN) oraz B2 (B2.1MN i B2.2MN), bez konieczności wykonywania wyburzeń obiektów kubaturowych, w sposób najmniej uciążliwy społecznie.

Uchwalenie planu miejscowego nie pozbawi skarżącego prawa własności ani możliwości dochodzenia roszeń związanych z prawem własności. W tej sytuacji interes skarżącego winien być zaspokojony, po uchwaleniu planu, 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.), stosownie do którego: "*Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy: 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo 2) wykupienia nieruchomości lub jej część*i".

Stosownie do ust. 2 ww. art. 36: " *Realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają".*

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) zaspakajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych. W szczególności zadania własne obejmują: sprawy gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego, wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i cieplną oraz gaz.

Gmina realizując swoje ustawowe obowiązki dotyczące budowy dróg gminnych, podejmuje najpierw uchwały przeznaczające określone tereny na ich budowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a następnie pozyskuje tereny te dla takiego zamierzenia i podejmuje działania dla ich budowy.

Planowana droga ma na celu zapewnienie tworzonym działkom budowlanym oraz istniejącej i projektowanej zabudowie właściwej sieci dróg publicznych o szerokości umożliwiającej umieszczenie w nich całej infrastruktury jak sieć wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, elektryczna i telefoniczna itp. oraz tworzenia odpowiedniego układu komunikacyjnego, zawierającego podstawowe elementy drogi publicznej, w szczególności jezdnię, pobocze lub chodnik (§ 10 ust. 1 pkt 1 i 2 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie Dz.U. z 1999r. Nr 43, poz. 430).

Gmina przewidując w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego projektowane drogi stosownie do art. 35 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2004r. Nr 204, poz. 2086) przeznaczyła pod przyszłą budowę ulic pasy terenu o szerokości uwzględniającej ochronę użytkowników dróg i terenu przyległego przed wzajemnym niekorzystnym oddziaływaniem. Projektowane linie rozgraniczające projektowanych dróg zostały wyznaczone po niezabudowanych częściach działek, nie kolidując z istniejącą zabudową kubaturową.

W sytuacji kiedy Gmina zaprojektowała sporną ulicę z zamiarem usprawnienia podstawowego układu komunikacyjnego terenu objętego projektem niniejszego planu i jej przebieg pozostaje 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.

Protest nie został poparty stosownymi argumentami mającymi oparcie w dokumentach lub przepisach, wnoszący protest nie wykazał także naruszenia ustaleniami przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jego interesu lub uprawnienia, związanego z jednoczesnym naruszeniem normy prawa materialnego.

Wobec powyższych okoliczności nie ma podstaw do uwzględnienia żądania skarżącego, które ma charakter faktyczny a nie prawny.

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 uchwalą 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*".

Wnoszący protest nie może oczekiwać, że Rada Gminy nie będzie korzystała z przyznanych 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.

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.

Zgodnie z art. 33 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują wraz z innymi przepisami prawa sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Plan miejscowy zgodnie z tym przepisem nie rozstrzyga o prawie własności, a tylko o sposobie jej wykonywania (wyrok NSA z dnia 18 lipca 2001r. sygn. akt IV SA 237/2001 opubl. Lex Polonica Maxima).

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 zgłoszony sprzeciw 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.