

**UCHWAŁA Nr LII/858/05**  
**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. 13383) zakwalifikowanego jako protest do projektu “Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Sękocin Stary”, wniesionego przez Pana Adama Jaworskiego, dotyczącego protestu wobec proponowanych zmian w projekcie dla obszarów C3.3MNr, C3.1MNr, C3.5KDw, 18KDD, w których to obszarach położone są działki nr ew. 272/4, 272/7, 272/8 i połowa działki nr ew. 272/3; nie wyrażenia zgody na wydzielenie z działek dróg oznaczonych 18KDD i C3.5KDw; protestu co do ustaleń zamieszczonych w § 9 pkt 6, 7, 8, 9, 10, 14, 17 oraz do całości § 75 tekstu planu; zarzutu co do ustaleń prawnych projektu planu zagospodarowania przestrzennego ww. działek; zgody na przemianowanie ww. działek na działki budowlane, **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/858/05 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 złożonym w dniu 05.11.2003r. (poz. 13383), zakwalifikowanym jako protest do projektu "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Sękocin Stary", Pan Adam Jaworski zaprotestował wobec proponowanych zmian w projekcie dla obszarów C3.3MNr, C3.1MNr, C3.5KDw, 18KDD, w których to obszarach położone są działki nr ew. 272/4, 272/7, 272/8 i połowa działki nr ew. 272/3; nie wyrażając zgody na wydzielenie z działek dróg oznaczonych 18KDD i C3.5KDw; zaprotestował co do ustaleń zamieszczonych w § 9 pkt 6, 7, 8, 9, 10, 14, 17 oraz do całości § 75 tekstu planu; wniósł zarzut co do ustaleń prawnych projektu planu zagospodarowania przestrzennego ww. działek; oraz wyraził zgodę na przemianowanie ww. działek na działki budowlane.

Wskazane w proteście symbole C3.3MNr i C3.1Mnr dotyczą funkcji terenu jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej (§ 75 tekstu planu), C3.5.KDw – teren wewnętrznej obsługi komunikacyjnej kwartałów, 18KDD - teren przeznaczony na cele publiczne – drogę dojazdową, natomiast § 9 pkt 6, 7, 8, 9, 10, 14, 17 określają przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej w zakresie szczegółowych ustaleń dotyczących odpowiednio: zalecenia realizacji garażu jako dobudowanego lub wbudowanego w budynek mieszkalny, maksymalnej wysokości budynków garażowych i gospodarczych, dopuszczalnej minimalnej wielkości działek budowlanych, dopuszczenia w uzasadnionych przypadkach obniżenia minimalnej wielkości działek, ustalenia minimalnej długości najkrótszego boku działki budowlanej, zakazu lokalizowania więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce oraz zakazu adaptowania budynków gospodarczych, garażowych lub usługowych na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny, zalecenia dla terenów MNr scalenia istniejących działek i wtórnego podziału na działki budowlane na wniosek i koszt inwestora.

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 ciepłą 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 ulica 18.KDD klasy D (dojazdowa, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających ulicy o przekroju jednojezdniowym 10 m zgodnie z § 7 ust. 1 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), 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 ww. Rozporządzenia).

W projekcie planu stosownie do art. 10 ust. 1 pkt 2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym wyznaczono linie rozgraniczające ulic publicznych, zgodnie z przepisem ww. § 7 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, zapewniając w szczególności spełnienie wymagań podstawowych dotyczących bezpieczeństwa użytkownika, bezpieczeństwa z uwagi na możliwość wystąpienia pożaru lub innego miejscowego zagrożenia, odpowiednie warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem drogi publicznej (§ 2 pkt 1 lit a), c), i pkt 2).

Do kwestionowanych projektowanych dróg przylega szereg działek, które mają ulec dalszym podziałom, z czego każda działka generuje ruch samochodowy. Konieczne jest zatem

połączenie projektowanych dróg z sąsiednimi ulicami o podobnym charakterze, jak ul. Podleśna i Wiklinowa, w celu zapewnienia ogólnego bezpieczeństwa przejazdu w razie awarii lub wypadku, w tym dla pojazdów straży pożarnej i karetka pogotowia oraz doprowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

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 kwestionowanej drogi 18.KDD zostały wyznaczone po niezabudowanych częściach działek, nie kolidując z istniejącą zabudową kubaturową, z wykorzystaniem istniejącej działki drogowej nr ew. 272/3

Uchwalenie planu miejscowego nie pozbawi prawa własności ani możliwości dochodzenia roszczeń związanych z prawem własności. W tej sytuacji 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.).

Droga wewnętrzna C.3.5KDw zgodnie z § 17 tekstu projektu planu ma na celu obsługę zabudowy wewnątrz kwartałów, gwarantując nowo powstałym działkom budowlanym dostęp do projektowanych dróg publicznych - ulic klasy D (18.KDD i 19.KDD), do ul. Podleśnej i Wiklinowej.

W sytuacji kiedy Gmina zaprojektowała sporne ulice z zamiarem usprawnienia podstawowego układu komunikacyjnego terenu objętego projektem niniejszego planu i jego 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.

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.

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

Choć zdaje się niewątpliwe, że skarżący ma interes prawny w kwestionowaniu przedmiotowego projektu planu (jego działki znajdują się na obszarze objętym planem), to mając na uwadze, iż skarżący może korzystać ze swoich działek w sposób dotychczasowy, trzeba stwierdzić, że interes prawny wnoszącego protest nie został naruszony, tym bardziej, że wyraża zgodę na zmianę przeznaczenia swoich działek jako budowlanych. 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 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.

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.

Wskazać przy tym należy sprzeczność zgody skarżącego *“na przemianowanie w/w działek na działki budowlane”* z wniesionymi jednocześnie protestami *“wobec proponowanych zmian w projekcie planu dotyczącego obszarów C3.3MNR; C3.1MNR; C3.5KDw; 18KDD”*, które to planowane przeznaczenia obszarów, w tym terenu na którym są położone działki skarżącego, właśnie określają funkcje zagospodarowania dla działek przewidzianych do zabudowy tj. wnioskowanych działek o charakterze budowlanym.

Skarżący niezasadnie nie widzi zależności pomiędzy przeznaczeniem terenu pod określone cele (tj. określenie sposobu przeznaczenia danej działki) i charakterem działki jako budowlanej oraz w związku z tym konieczności zamieszczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustaleń wynikających z ww. art. 10 ust. 1 pkt 1 - 7 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (por. wyrok NSA z dnia 22.06.2001r. sygn. akt IV SA 282/01, Lex nr 75551).

Wobec powyższych okoliczności nie ma podstaw do uwzględnienia żądań skarżącego, które mają charakter faktyczny a nie prawny, zatem złożony protest należało odrzucić.