

**UCHWAŁA Nr XXII/381/08**  
**Rady Gminy Raszyn**  
**z dnia 27 czerwca 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 13.01.2004r. (poz. rej.434), zakwalifikowanego jako zarzut do projektu *“Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Sękocin Stary, Sękocin Nowy, Janki, Falenty oraz wsi Wypędy, Puchały”*, wniesionego przez Pana Tomasza Hinderera, Pana Sławomira Hinderera i Pana Krzysztofa Hinderera dotyczącego sprzeciwu wobec: 1) wytyczenia nowych dróg oznaczonych symbolami: KL oraz KDw, 2) poszerzenia ul. Granicznej do 15 m, z wnioskiem o poszerzenie do 10 m, 3) wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż ul. Granicznej na 10 m, **zarzut odrzuca się w części w zakresie pkt 2), 3) oraz w części pkt 1) w zakresie wyznaczenia drogi KL.**

§ 2

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

§ 3

1. Uchwała podlega doręczeniu wnoszącym zarzut Panu Tomaszowi Hinderer, Panu Sławomirowi Hinderer i Panu Krzysztofowi Hinderer.
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 381/08 Rady Gminy Raszyn z dnia 27 czerwca 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 (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.).

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).

Zgodnie z wyrokiem NSA w Warszawie z dnia 21.12.1998r. sygn. akt IV SA 1024/98 (LEX nr 43690): *„W postępowaniu kwestionującym w formie zarzutu projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podmiotowość uczestnika tego postępowania jest kształtowana inaczej niż w postępowaniu administracyjnym, obejmując nie tylko istnienie interesu prawnego lub uprawnienia, ale także naruszenie tego interesu lub uprawnienia. Naruszenie interesu prawnego lub uprawnienia staje się przesłanką dopuszczalności zarzutu i otwiera drogę do jego merytorycznej oceny. Ocena ta zaś dotyczy rodzaju naruszenia interesu prawnego lub uprawnienia wnoszącego zarzut i w zależności od tego zarzut może być uwzględniony albo odrzucony. Obowiązek uwzględnienia zarzutu do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powstaje wówczas, gdy naruszenie interesu prawnego lub uprawnienia zarzucającego jest związane z jednoczesnym naruszeniem obiektywnego porządku prawnego (normy prawa materialnego). Obowiązku takiego rada gminy nie ma wówczas, gdy naruszony zostaje interes prawny lub uprawnienia wnoszącego zarzut, ale dzieje się to w zgodzie z obowiązującym prawem, w granicach przysługującego gminie - z mocy art. 4 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym - władztwa planistycznego, w ramach którego rada gminy ustala przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów położonych na obszarze gminy.”*

W piśmie z dnia 13.01.2004r. (poz. rej. 434), złożonym w terminie zgodnym z art. 24 ust. 2 ww. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym Pan Tomasz Hinderer, Pan Sławomir Hinderer i Pan Krzysztof Hinderer, współwłaściciele działki nr ew. 262 położonej w Jankach wnieśli sprzeciwu wobec: 1) wytyczenia nowych dróg oznaczonych symbolami: KL oraz KDw, 2) poszerzenia ul. Granicznej do 15 m, z wnioskiem o poszerzenie do 10 m, 3) wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż ul. Granicznej na 10 m.

Działka Skarżących nr ew. 262 w Jankach posiada bezpośredni dostęp do drogi powiatowej – ul. Granicznej.

Aktualnie ul. Graniczna stanowi drogę powiatową o nieuregulowanym przebiegu i stanie prawnym. Szerokość obecnej ul. Granicznej - działki drogowej nr ew. 67/3 we wsi Sękocin Stary i nr ew. 108/1 położonej w Sękocinie Nowym, będącej własnością powiatu

pruszkowskiego wynosi 4m.

Po korekcie projektu planu, w stosunku do wyłożonej wersji planu ul. Graniczna będzie nadal posiadała klasę drogi lokalnej KL, lecz o szerokości zmniejszonej, ze względu na istniejące uwarunkowania z 15 m do 12m, z zachowaniem proporcjonalnych poszerzeń z obu jej stron. W związku z tym z działki Skarżących o nr ew. 262 na odcinku przyległym do ul. Granicznej zajęty zostanie pas terenu o szerokości 4 m, z przeznaczeniem na poszerzenie drogi powiatowej. Nie jest możliwe określenie parametrów tej drogi na 10 m w liniach rozgraniczających.

Konieczność poszerzenia ul. Granicznej wynika z dostosowania jej parametrów do wymogów obowiązujących przepisów – tj. 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. Nr 43, poz. 430). Stosownie do § 7 ust. 1 ww. rozporządzenia szerokość ulicy lokalnej w liniach rozgraniczających nie powinna być mniejsza niż 12 m. Szerokość drogi wynosząca 10 m (wnioskowana przez Skarżących) jest odpowiednia dla klasy drogi dojazdowej, którą w rozumieniu § 4 pkt 2 ww. rozporządzenia nie może być droga kategorii powiatowej. Drogi zaliczane do kategorii powiatowych powinny mieć parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasom: G (główne), Z (zbiorcze) i wyjątkowo klasy L (lokalne).

Natomiast projektowana droga KL wyznaczona po wschodniej granicy działki Skarżących jest niezbędna do obsługi komunikacyjnej terenów położonych pomiędzy drogami krajowymi E7 i E8. Jej skorygowana szerokość do 12 m oraz powiązanie z tzw. drogą serwisową wyznaczoną wzdłuż drogi E8, są dostosowane do wlotów dróg gminnych, określonych w ostatecznej decyzji lokalizacyjnej Wojewody Mazowieckiego Nr 340/06 z dnia 03.03.2006r. o ustaleniu lokalizacji drogi dla inwestycji: budowa drogi ekspresowej S8 na odcinku Salomea – Wolica wraz z powiązaniem z drogą krajową nr 7 i przebudową infrastruktury technicznej – część I – odcinek zlokalizowany poza granicami m. st. Warszawy. Przebieg drogi lokalnej KL został wyznaczony w sposób racjonalny, po terenie niezabudowanym. Ze względu parametry działki skarżących i jej równoległy układ w stosunku do projektowanej drogi KL ze wschodniej części działki nr ew. 262 odjęty zostanie na ww. drogę pas terenu o szerokości 3 m. Pozostała część rezerwy terenu pod drogę pas o szer. 9 m zostanie wyznaczony z działek ( o krótszym prostopadłym boku) położonych po jej przeciwległej stronie. Klasa drogi i jej odpowiednie parametry powinny wynikać z jej cech funkcjonalnych. Przy założeniu, że proj. droga KL została przewidziana do obsługi przede wszystkim terenów zabudowy usługowej i produkcyjnej jej parametry muszą uwzględniać ruch transportu ciężkiego, a także bezpieczeństwo pieszych i pojazdów osobowych. Zatem przyjęta skorygowana szerokość 12 m dla ww. drogi KL jest zgodna z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

Zarzut w zakresie braku zgody na wyznaczenie drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDw został uwzględniony przez Wójta Gminy Raszyn.

Poszerzenie i lokalizacja nowych dróg w planie miejscowym 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”.

Skarżący są przeciwni również „...wyznaczeniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż ul. Granicznej na poziomie 10 m ...”

W prawdzie 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 powiatowych, w terenie zabudowanym powinny być sytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej 8 m. Przyjęcie w projekcie większej niż dopuszczalna minimalna odległość linii zabudowy wynika z przyjętej funkcji i sposobu zagospodarowania terenu przyległego do ww. drogi lokalnej. Projekt planu przeznacza tereny do niej przyległe pod funkcję usługową i produkcyjną, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy jednoczesnym zobowiązaniu inwestora do zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na własnej działce. Powyższe przeznaczenie w proj. planu umożliwi 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 zmniejszenie usytuowania zabudowy od linii rozgraniczającej drogi spowodowałoby ograniczenie możliwości wjazdu, zawrócenia i parkowania pojazdów klientów na terenie działki. Działka nr ew. 262, jak i działki sąsiednie są dość wąskie ( o szerokości 25-40 m) lub już obecnie zabudowane. Mając na uwadze ograniczenia wynikające z kształtu działek i istniejącej na nich zabudowy należy dążyć do nadbudowy, rozbudowy i budowy nowych obiektów w głębi działki, tak aby frontowa część działki mogła być wykorzystana do rosnących wciąż potrzeb parkingowych i komunikacyjnych – np. plac manewrowy. Niedogodności komunikacyjne i brak miejsc postojowych na terenie własnych nieruchomości spowoduje obciążenie parkującymi pojazdami ul. Granicznej lub projektowanej drogi KL.

Wobec powyższego w kolejnej skorygowanej wersji projektu planu na całym odcinku drogi powiatowej – ul. Granicznej pozostanie linia zabudowy w odległości co najmniej 10 m od linii rozgraniczającej drogi. Regulacja ta stwarza możliwość zachowania ładu przestrzennego na ww. terenach, a przede wszystkim uwzględnia możliwość prawidłowego rozwiązania potrzeb komunikacyjnych i parkingowych w ramach poszczególnych działek.

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 jak sposobu jego zagospodarowania.

W świetle powyższego niewątpliwie projekt planu narusza interes prawny Skarżących. 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.

Dla istniejących działek budowlanych jak i dla nowo tworzonych działek budowlanych w projekcie planu organ był zobligowany zapewnić właściwą sieć dróg istniejących i projektowanych, o szerokości umożliwiającej umieszczenie w nich całej infrastruktury technicznej i inżynierskiej oraz tworzenia odpowiedniego układu komunikacyjnego, przy jednoczesnym zachowaniu wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

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

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. 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 zarzut odrzuca się w części w zakresie pkt 2) i 3) oraz w części pkt 1) w zakresie braku zgody na wyznaczenie drogi KL.

PRZEWODNICZĄCY RADY  
  
Tomasz Szwed