

**UCHWAŁA Nr XXII/383/08**  
**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 14.01.2004r. (poz. rej. 564), zakwalifikowanego jako zarzut do projektu “Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Sękocin Stary, Sękocin Nowy, Janki, Falenty oraz wsi Wypędy, Puchały”, wniesionego przez Państwa Halinę i Lucjana Piekarskich, dotyczącego zmiany przeznaczenia nieruchomości Skarżących wyłącznie na funkcję mieszkalną **zarzut odrzuca się w części**.

§ 2.

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

§ 3.

1. Uchwała podlega doręczeniu wnoszącym zarzut Państwu Halinie i Lucjanowi Piekarskim.
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 XXII/383/08 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.).

Obowiązujące w niniejszej procedurze planistycznej 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 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym).

W piśmie z dnia 14.01.2004r. (poz. rej. 564), złożonym w terminie zgodnym z art. 24 ust. 2 ww. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, Skarżący wnieśli, aby należące do nich działki nr ew. 230/4 i 228/4 (obecnie działki o nr ew.: 230/5 i 228/9), położone we wsi Janki przeznaczyć w projekcie planu nie pod funkcję usługowo - produkcyjną (UP), ale wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową. Wniosek ten został uzasadniony zamiarem pobudowania w przyszłości, w zachodniej części ww. nieruchomości wolno stojącego budynku mieszkalnego.

W wyłożonym projekcie planu działki Skarżących przewidziane zostały pod tereny zabudowy usługowo produkcyjnej z zabudową mieszkaniową (UP/MN), przy czym plan dopuszcza jedynie zachowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jej przebudowę, rozbudowę i nadbudowę, ale zakazuje lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i adaptowania innych budynków na działce na cele mieszkalne. Działki Skarżących, jak i nieruchomości sąsiednie położone bezpośrednio przy Al. Krakowskiej – drodze krajowej, zainwestowane są w większości obiektami usługowymi ( m. in. hurtownie, biura, warsztaty), którym towarzyszą istniejące domy mieszkalne. Umożliwienie rozwoju funkcji mieszkaniowej na tym terenie wiązałoby się z licznymi konfliktami z przyszłą zabudową usługowo produkcyjną. Z kolei bliskość drogi krajowej i duży udział transportu ciężkiego w tym rejonie nie predysponuje nieruchomości Skarżących do wykorzystania wyłącznie pod funkcję mieszkaniową. Natomiast zachodnia część nieruchomości oddalona o około 140 m od krawędzi drogi E7 może być przewidziana pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zgodnie ze „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn*”, zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Raszyn Nr 76/XIX/99 z dnia 16 grudnia 1999r., omawiany teren oznaczony jest jako obszary o wiodącej funkcji usługowo-magazynowej.

Dla terenów usytuowanych w zasięgu uciążliwości istniejących dróg krajowych klasy G – Al. Krakowskiej i ul. Mszczonowskiej nakazuje się ochronę zabudowy mieszkaniowej

przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji poprzez ustalenia § 19 i 24 planu.

Natomiast proponowana przez Skarżących w tym rejonie zamiana funkcji usługowo produkcyjnej UP wyłącznie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN jest sprzeczna z zasadami ogólnymi określonymi w art. 1 ust. 2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którymi 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, walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności.

Taka zmiana byłaby możliwa w przypadku, gdyby na przedmiotowym obszarze wszystkie sąsiednie pod względem urbanistycznym działki byłyby przeznaczone wyłącznie na budownictwo jednorodzinne. Nie może być regułą przeznaczanie jednej nieruchomości stanowiącej integralną część pod funkcję kolidującą z otoczeniem ze względu na charakter i uciążliwość.

*„Zgodnie z art. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym prawo do zagospodarowania przestrzennego ma być realizowane w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego, a właśnie te zasady i interes mieszkańców przemawiają za rozgraniczeniem terenów, na których prowadzona jest działalność gospodarcza od terenów zabudowy mieszkaniowej.”* (wyrok NSA w Warszawie z dnia 27.09.2006r. sygn. akt II OSK 856/2006, Lex nr 320899).

Wnioskowana do zabudowy budynkiem mieszkalnym zachodnia część nieruchomości może być wykorzystana ewentualnie przez Skarżących jako teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i w tym zakresie możliwe jest częściowe uwzględnienie zarzutu przez Wójta Gminy Raszyn. Taka korekta zostanie uwzględniona w skorygowanej nowej wersji projektu planu.

W świetle powyższego niewątpliwie projekt planu narusza interes prawny Skarżących, z uwagi na sąsiedztwo istniejących obiektów niemieszkalnych i oddziaływanie dróg krajowych. Okoliczność ta wskazuje, że Skarżący byli legitymowani do wniesienia zarzutu w trybie art. 24 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

Fakt ten jednak, nie oznacza konieczności uwzględnienia zgłoszonego w tym zakresie zarzutu, a jedynie stwarza legitymację do jego wniesienia.

Rozpatrując zarzuty, które nie mogą być uwzględnione 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.

Skarżący w swoim zarzucie nie wskazali naruszenia ustaleniami kwestionowanego projektu planu konkretnego przepisu prawa materialnego.

W sytuacji kiedy Gmina wprowadziła do projektu planu ustalenia dostosowane do istniejących uwarunkowań, to należy przyjąć, że Gmina nie nadużyła przysługującego jej władztwa planistycznego.

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

Uchwalenie planu miejscowego nie pozbawi prawa własności ani możliwości dochodzenia roszczeń związanych z prawem własności.


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 zarzut w części, odnośnie przeznaczenia nieruchomości Skarżących wyłącznie na cele mieszkaniowe należało w tym zakresie odrzucić .

PRZEWODNICZĄCY RADY

  
Tomasz Szwed