

UCHWAŁA Nr XXII/384/08
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 19.12.2003r. (poz. rej.15631), zakwalifikowanego jako zarzut do projektu "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Sękocin Stary, Sękocin Nowy, Janki, Falenty oraz wsi Wypędy, Puchały", wniesionego przez Państwa Teresę i Mariana Kowalskich, dotyczącego: przeznaczenia działki nr ew. 213/2 położonej we wsi Janki pod funkcję produkcyjno usługową i zabudowę mieszkaniową **zarzut odrzuca się w części.**

§ 2

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

§ 3

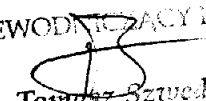
1. Uchwała podlega doręczeniu wnoszącym zarzut Państwu Teresie i Marianowi Kowalskim.
2. Uchwałę niniejszą wnoszący zarzut mogą zaskarżyć do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Rady Gminy Raszyn.

§ 4

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY RADI

Tomasz Szwed

Załącznik nr 1 do uchwały Nr XXII/384/08 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 19.12.2003r. (poz. rej. 15631), złożonym w terminie zgodnym z art. 24 ust. 2 ww. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym Państwo Teresa i Marian Kowalscy wnieśli o przeznaczenie działki nr ew. 213/2 położonej we wsi Janki pod zabudowę mieszkaniową i produkcyjno – usługową.

Obecnie własność Skarżących stanowi działka nr ew. 213/4 o pow. 1500 m², która została wydzielona w wyniku wydania ostatecznej decyzji 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. Realizacja drogi ekspresowej następuje na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych

(Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 721 z późn. zm.) dlatego też pozostała część nieruchomości (dawny nr ew. 213/2) z mocy prawa stała się własnością Skarbu Państwa.

Zgodnie art.10 ww. ustawy: "w sprawach dotyczących lokalizacji dróg przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym nie stosuje się", a więc realizacja ww. drogi następuje niezależnie od projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zaskarżony projekt planu nie rozstrzyga więc o przebiegu drogi ekspresowej S8, ale uwzględnia ustalenia wynikające z decyzji lokalizacyjnej drogi.

Zmniejszenie powierzchni nieruchomości związane z wydaniem ww. decyzji oraz kontynuacją lokalnego układu komunikacyjnego w postaci poszerzenia ul. Przelotowej – drogi KL o szerokości po korekcie 12 m, pozwala jedynie na sytuowanie na działce skarżących zabudowy w jej południowej części, w pasie od 7m do 17 m poza linią zabudowy od poszerzanej drogi lokalnej (ul. Przelotowej). Ze względu na ograniczenie możliwości zabudowy i zagospodarowania działki nr ew. 213/4 w skorygowanym projekcie planu, w stosunku do wyłożonej wersji planu może być przewidziana jedynie funkcja usługowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Realizacja zabudowy usługowo – przemysłowej wraz z nową zabudową mieszkaniową nie jest możliwa do uwzględnienia.

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.

Natomiast proponowane przez Skarżących wprowadzenie na ich działce funkcji usługowo-produkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną MN jest sprzeczne 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.

Nie jest możliwe przeznaczanie jednej nieruchomości stanowiącej integralną część pod różne funkcje kolidujące ze sobą 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). Konflikt tych dwóch funkcji (usługowo produkcyjnej i mieszkaniowej) byłby szczególnie dotkliwy w przypadku tak małej powierzchni działki – 1500 m².

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

Złożony zarzut został odrzucony przez Wójta Gminy Raszyn, w części dotyczącej przeznaczenia działki pod zabudowę produkcyjno usługową, zaś uwzględniony w zakresie dopuszczenia nowej zabudowy mieszkaniowej na terenie usługowym.

Rozpatrując zarzuty, które nie mogą być uwzględnione 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 przesądzając 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.

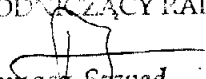
W sytuacji kiedy Gmina wprowadziła do projektu planu ustalenia dostosowane do istniejących uwarunkowań, oraz uwzględniła wymogi wynikające z ostatecznej decyzji Wojewody Mazowieckiego, w tym przebieg projektowanej drogi krajowej, to należy przyjąć, że Gmina nie nadużyła przysługującego jej władztwa planistycznego, chociaż ten stan prawny przyczyni się do faktycznego ograniczenia w sposobie zabudowy i zagospodarowania terenu działki Skarżących.

Takie zmiany, jak w niniejszej sprawie, nie stanowią naruszenia interesu prawnego skarżącego 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 w części, odnośnie przeznaczenia nieruchomości Skarżących pod zabudowę produkcyjno usługową należało w tym zakresie odrzucić.

PRZEWODNICZĄCY RADY


Tomasz Szwed