

UCHWAŁA Nr XXII/397/08
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 11.01.2004r. (poz. 489), wniesionego przez mieszkańców wsi Janki według listy, w tym przez Panią Jolantę Hantz i Pana Andrzeja Hantza, zakwalifikowanego jako zarzut do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Sękocin Stary, Sękocin Nowy, Janki, Falenty oraz wsi Wypędy, Puchały” w Gminie Raszyn, dotyczący: 1/ naruszenia przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym, 2/ braku poinformowania zainteresowanych przez Zarząd Gminy o przystąpieniu do sporządzania planu, przez co uniemożliwiono im składanie wniosków do planu, 3/ naruszenia prawa własności mieszkańców, 4/ naruszenia interesu prawnego mieszkańców, 5/ braku zgody przeznaczenia ich terenów na UP/MN i UP oraz podziału na działki o powierzchni 1ha, 6/ żądania przeznaczenia terenów po zachodniej stronie Al. Krakowskiej na funkcje mieszkaniowe i handlowo-usługowe MN/UH, 7/ protestu przeciwko modernizacji drogi serwisowej wzdłuż Al. Krakowskiej i związanego z tym likwidowania tzw. „mostków”, co nie pozwoli na prowadzenie działalności gospodarczej poprzez uniemożliwienie skrętu dużych samochodów, 8/ braku zgody na ograniczenie do 1m² powierzchni reklamy i uzgadnianie wyrazu plastycznego reklam z zarządcą drogi, z wnioskiem o możliwość sytuowania reklam o powierzchni 12m², 9/ braku zakazu lokowania bez zgody właściciela działki reklam przez osoby bądź podmioty gospodarcze nie będące właścicielami bądź użytkownikami nieruchomości w pasach ulicznych na całej szerokości działki, oraz pisma z dnia 06.01.2004r. (poz. 238) zakwalifikowanego jako zarzut do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Sękocin Stary, Sękocin Nowy, Janki, Falenty oraz wsi Wypędy, Puchały” w Gminie Raszyn, dotyczący: 10/ wniosku o powiększenie terenu przeznaczonego pod zabudowę usługowo-produkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną UP/MN w celu wybudowania nowych szklarni wraz z obiektami towarzyszącymi, **odrzuca się** złożone zarzuty w części dotyczącej pkt 1/, 2/, 3/, 4/, 7/, 9/, 10/ oraz w części pkt 5/ w zakresie przeznaczenia terenu UP/MN i w części pkt 6/ w zakresie realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wschodniej części działki.

W pozostałej części pkt 5/ w zakresie przeznaczenia terenu UP i podziału na działki o pow. 1ha i w zakresie pkt 6/ w części dotyczącej możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zachodniej części działki i w zakresie pkt 8/, zarzut został uwzględniony przez Wójta Gminy Raszyn.

§ 2.

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

§ 3.

1. Uchwała podlega doręczeniu Pani Jolancie Hantz i Panu Andrzejowi Hantz wnoszącym zarzuty.
2. Uchwałę niniejszą wnoszący zarzuty 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 podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY RADY


Tomasz Szwed

Załącznik nr 1 do uchwały Nr XXII/397/08 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 (t.j. 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).

W piśmie z dnia 11.01.2004r. (poz. 489), złożonym w terminie zgodnym z art. 23 ust. 2 i art. 24 ust. 2 ww. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, wniesionym przez mieszkańców wsi Janki według listy, Pani Jolanta Hantz i Pan Andrzej Hantz zarzucili przedmiotowemu projektowi planu: 1/ naruszenie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym, 2/ brak poinformowania zainteresowanych przez Zarząd Gminy o przystąpieniu do sporządzania planu, przez co uniemożliwiono im składanie wniosków do planu, 3/ naruszenie prawa własności mieszkańców, 4/ naruszenie interesu prawnego mieszkańców, 5/ brak zgody przeznaczenia ich terenów na UP/MN i UP oraz podziału na działki o powierzchni 1ha, 6/ brak przeznaczenia terenów po zachodniej stronie Al. Krakowskiej na funkcje mieszkaniowe i handlowo-usługowe MN/UH, 7/ modernizację drogi serwisowej wzdłuż Al. Krakowskiej i związane z tym likwidowanie tzw. „mostków”, co nie pozwoli na prowadzenie działalności gospodarczej poprzez uniemożliwienie skrętu dużych samochodów, 8/ ograniczenie do 1m² powierzchni reklamy i uzgadnianie wyrazu plastycznego reklam z zarządcą drogi, z wnioskiem o możliwość sytuowania reklam o powierzchni 12m², 9/ brak zakazu lokowania bez zgody właściciela działki reklam przez osoby bądź podmioty gospodarcze nie będące właścicielami bądź użytkownikami nieruchomości w pasach ulicznych na całej szerokości działki oraz w piśmie z dnia 06.01.2004r. (poz. 238) zakwalifikowanym jako zarzut do projektu *“Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Sękocin Stary, Sękocin Nowy, Janki, Falenty oraz wsi Wypędy, Puchały”* w Gminie Raszyn, Skarżący wnieśli o: 10/ powiększenie terenu przeznaczonego pod zabudowę usługowo-produkcyjną z zabudowa mieszkaniową jednorodzinną UP/MN w celu wybudowania nowych szklarni wraz z obiektami towarzyszącymi.

W przedmiotowej sprawie zakwestionowane przez Skarżących ustalenia planu naruszają Ich interes prawny, skoro są właścicielem nieruchomości położonej na terenie objętym niniejszym projektem planu. Konsekwencją uchwalenia planu według kwestionowanego projektu będzie określony ustaleniami planu sposób wykonania prawa własności Skarżących co do działki nr ew. 207/1 położonej we wsi Janki przy Al. Krakowskiej 33.

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 zgłoszonych w tym zakresie zarzutów, a jedynie stwarza legitymację do ich wniesienia przez Skarżących.



Wniesione zarzuty zostały odrzucone przez Wójta Gminy Raszyn w części dotyczącej pkt 1/, 2/, 3/, 4/, 7/, 9/, 10/ oraz w części pkt 5/ w zakresie przeznaczenia terenu UP/MN i w części pkt 6/ w zakresie możliwości realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wschodniej części działki.

W pozostałej części pkt 5/ w zakresie przeznaczenia terenu UP i podziału na działki o pow. 1ha w części pkt 6/ w zakresie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zachodniej części działki i w zakresie pkt 8/, zarzut został uwzględniony przez Wójta Gminy Raszyn.

Ad pkt 1/, pkt 2/, pkt 3/ i pkt 4/

Przy sporządzaniu przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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”*, mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.).

W niniejszej sprawie Rada Gminy Raszyn podjęła Uchwałę Nr 108/XXIII/00 z dnia 30 marca 2000r. sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn dla części wsi Falenty IMUZ, Janki, Sękocin Nowy, Sękocin Stary oraz wsi Puchały i Wypędy, natomiast zawiadomienia o terminie wyłożenia projektu do publicznego wglądu dokonano zawiadomieniem z dnia 7 lipca 2003r.

Zatem tryb sporządzania przedmiotowego projektu planu wynika z przepisów dotychczasowych tj. przepisów ww. ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Natomiast stosownie do art. 18 ust. 2 pkt 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym forma, miejsce i termin, nie krótszy niż 21 dni, zostały ogłoszone w Kurierze Raszyńskim Nr 5 (62) z dnia 21.06.2000r. oraz poprzez Obwieszczenie Zarządu Gminy Raszyn wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Raszyn i w poszczególnych wsiach w dniu 27.06.2000r.

W terminie składania wniosków do ww. projektu planu, wyznaczonym do dnia 21 lipca 2000r., wszystkie osoby zainteresowane miały takie same prawo i możliwości składania wniosków do ww. projektu planu.

Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym określa złożony proces gospodarowania przestrzenią i w art. 1 ust. 2 nakazuje uwzględniać w zagospodarowaniu przestrzennym między innymi wymagania ładu przestrzennego, walory architektoniczne i krajobrazowe oraz prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 5). Jednak już z art. 3 tej ustawy wynika, że każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, ale w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego.

Podkreślić należy, iż prawo własności, którego ochronę zapewniają przepisy art. 21 ust. 1 i art. 64 ust. 1 i 3 Konstytucji nie jest prawem bezwzględnym i doznaje określonych ograniczeń. Dopuszcza je Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej, stanowiąc w art. 64 ust. 3, że własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w takim zakresie, w jakim nie narusza to istoty prawa własności, a więc poszanowania zasady proporcjonalności, tj. zakazu nadmiernej w stosunku do chronionej wartości ingerencji w sferę praw i wolności jednostki. Z kolei stosownie do regulacji art. 31 ust. 3 Konstytucji ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw, w tym prawa własności mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. Ingerencja w sferę prawa własności pozostawać musi w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do wskazanych wyżej celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. Na możliwość wprowadzenia przez ustawodawcę w drodze ustawy ograniczeń wykonywania prawa własności wskazuje też przepis art. 140 k.c., zgodnie z którym w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia

społeczny właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą.

W art. 1 ust. 2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, zawierającym otwarty katalog wymagań, które w szczególności należy wziąć pod uwagę w opracowaniach dotyczących zagospodarowania przestrzennego, wskazane zostało w pkt 5 tego artykułu w jednoznaczny sposób prawo własności. Ingerencja w sferę prawną właściciela nieruchomości, dokonywana poprzez ustalenia planu miejscowego, które określając przeznaczenie terenu i jego zagospodarowanie wyznaczają jednocześnie granice korzystania z prawa własności i wpływają na interesy prawne jego dysponenta stanowi ograniczenie uprawnień właścicielskich. Ochronę przed taką ingerencją w trakcie prac planistycznych zapewnia prawo wnoszenia zarzutów do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego.

Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 7 grudnia 2006 sygn. akt II OSK 59/2006 (LEX nr 314345): „Przepisu art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1999r. o zagospodarowaniu przestrzennym, nakazującego uwzględniać w zagospodarowaniu przestrzennym wymagania ładu przestrzennego, walory architektoniczne i krajobrazowe oraz inne wymagania tam określone, nie można traktować jako przepisu bezpośrednio zobowiązującego. Obowiązek uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym ww. wymagań, walorów i potrzeb, oznacza, że obowiązek ten istnieje w takim zakresie, w jakim przewidują go przepisy szczególnie zarówno ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, jak i innych przepisów prawa materialnego. W sytuacji jednak, kiedy brak jest takich przepisów szczególnych, przepis ust. 2 art. 1 tej ustawy tworzy wprost podstawę do ograniczeń zasady swobodnego korzystania z rzeczy, określonej w art. 140 k.c.”.

Przepisami ustawowymi, które stanowią ograniczenie sposobu wykonywania prawa własności stosowanymi w niniejszej sprawie są regulacje ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym, które podobnie jak przepisy obecnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) upoważniają gminę do uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których gmina ustala przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu.

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 ust. 1 pkt 1-7 wskazuje zakres przedmiotowy ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, 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”.

Skarżący nie podnieśli jakichkolwiek zarzutów merytorycznych, ograniczając się do stwierdzenia, że przedmiotem zarzutu są fakty w postaci: braku poinformowania zainteresowanych przez Zarząd Gminy o przystąpieniu do sporządzania planu, przez co uniemożliwiono im składanie wniosków do planu, - naruszenia prawa własności mieszkańców, - naruszenia interesu prawnego mieszkańców.

Skarżący nie wykazali także jakie przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym zostały naruszone i z jakiego powodu tym samym został naruszony Ich interes prawny lub uprawnienie.

W analogicznej sytuacji, w innej sprawie taka ogólnikowość zarzutów doprowadziła do tego, że Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 18.01.1999r. sygn. akt IV SA 62/97 (Lex nr 47338), stwierdził iż: „nie mógł zająć stanowiska wobec zarzutów skargi, ze względu na ich ogólnikowość”.

Wobec powyższego organ związany ogólnikowością treści zarzutów pkt 1/, 2/, 3/ i 4/, jako bezzasadne odrzucił je w całości.

Ad pkt 5/, pkt 6/ i pkt 10/

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 ust. 1 pkt 1-7 wskazuje zakres przedmiotowy ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Uprawnienie to, określone jako władztwo planistyczne gminy, oznacza możliwość ustalenia dla danego terenu określonych funkcji jego wykorzystania.

Zgodnie z tezą wyroku NSA w Warszawie z dnia 13.10.1999r. sygn. akt IV SA 788/99 (LEX nr 48191): „Stosownie do przepisów art. 7 i art. 10 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest po pierwsze przepisem gminnym, powszechnie obowiązującym, i po wtóre określa w sposób wiążący przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenów objętych planem. Wynikają z tego daleko idące konsekwencje, polegające nie tylko na ingerencji w sferę prawa własności, lecz także na ustanowieniu podstawy do odjęcia bądź ograniczenia tego prawa własności. Wynika to w sposób oczywisty z istoty planu, który określa przeznaczenie i sposób wykorzystywania nieruchomości, a to mieści w sobie ingerencję w prawo własności. Tego rodzaju ingerencja jest zatem dopuszczalna i wynika z jednoznacznego upoważnienia ustawowego dla rady gminy.”

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 skarżących chronionego przepisami prawa cywilnego.

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

Zatem bez indywidualnej woli właściciela danej działki nie będzie możliwe inne wykorzystanie działki niż według dotychczasowego sposobu jej użytkowania.

Na przedmiotowym obszarze przeznaczonym w projekcie planu pod zabudowę usługowo-produkcyjną (UP/MN i UP), obecnie pomiędzy drogami krajowymi (Al. Krakowską i ul. Mszczonowską) przeważa zabudowa usługowo-magazynowa z pozostałościami po zabudowie zagrodowej, w tym budynkami mieszkalnymi, na pozostałym obszarze prowadzona jest działalność rolnicza.

W skorygowanym projekcie planu w odniesieniu do zabudowanej wschodniej części (w pasie ok. 180m) działki nr ew. 207/1 szerokości ok. 23m i o powierzchni 8500 m², sąsiadującej z podobnymi sposobami zagospodarowania na działkach w najbliższym sąsiedztwie, pozostanie ustalone przeznaczenie funkcji UP/MN, umożliwiającej lokalizowanie wnioskowanej zabudowy handlowo-usługowej i zachowującej istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN.

Działka nr ew. 207/1 w części wschodniej przylega do drogi krajowej – Al. Krakowskiej. Tak jak działka sąsiednie została w projekcie planu przewidziana pod zabudowę usługowo-produkcyjną z zabudową mieszkaniową. Powyższe przeznaczenie w proj. planu umożliwia 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.

Na przedmiotowym obszarze przeznaczonym w projekcie planu pod zabudowę usługowo-produkcyjną z zabudową mieszkaniową (UP/MN), dopuszczającym zachowanie w zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, która podlega jedynie wymianie, przebudowie, rozbudowie i nadbudowie, przeważa zabudowa usługowo-magazynowa z pozostałościami po zabudowie zagrodowej.

Na terenach w zasięgu uciążliwości zabudowy usługowo-magazynowej i produkcyjnej oraz w zasięgu oddziaływania istniejącej drogi krajowej klasy G – Al. Krakowskiej nakazuje się ochronę istniejącej zabudowy mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji poprzez ustalenia § 19 i § 24 planu, jak również zakazuje lokalizacji nowych mieszkań.

Wprowadzone do projektu planu ww. zakazy wynikają z art. 114. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008r. Nr 25, poz. 150) cyt.:

1. Przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, różnicując tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, wskazuje się, które z nich należą do poszczególnych rodzajów terenów, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1.

2. Jeżeli teren może być zaliczony do kilku rodzajów terenów, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1, uznaje się, że dopuszczalne poziomy hałasu powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu.

3. Jeżeli na terenach przeznaczonych do działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania znajduje się zabudowa mieszkaniowa, szpitale, domy opieki społecznej lub budynki związane ze stałym albo czasowym pobytem dzieci i młodzieży, ochrona przed hałasem polega na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.

Zróznicowanie rodzajów terenów zabudowy i odpowiadające im dopuszczalne poziomy hałasu zostały określone w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 2007r. Nr 120, poz. 826). Wśród wymienionych w ww. rozporządzeniu funkcji ochronionych znajdują się m. in. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W związku z powyższym przyszła zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, podlegająca określonym normom hałasowym, nie może towarzyszyć źródłom hałasu – drodze krajowej oraz obiektom usługowo produkcyjnym, które już istnieją lub powstaną po wejściu w życie planu.

Taka zmiana byłaby możliwa w przypadku gdyby na przedmiotowym obszarze wszystkie sąsiednie pod względem urbanistycznym działki byłyby przeznaczone wyłącznie pod funkcje nieuciążliwe.

Natomiast proponowane przez Skarżących w obrębie terenów usługowo-produkcyjnych lokowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej naruszałoby przywołane powyżej przepisy ustawy Prawo ochrony środowiska, oraz byłoby 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, i z tego względu nie może być uwzględnione.

Zachodnia część działki (w pasie ok. 185m) w skorygowanym projekcie planu znajdować się będzie w obszarze o funkcji tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej U/MN. Skrajna zachodnia część (po korekcie w pasie 6m) działki znajdzie się w liniach rozgraniczających projektowanej drogi lokalnej KL.

Zatem na ww. zachodniej części działki będzie możliwe wybudowanie docelowo drugiego budynku mieszkalnego i jednocześnie realizacja wnioskowanej zabudowy handlowo-usługowej.

Natomiast wniosek o powiększenie terenu przeznaczonego pod zabudowę usługowo-produkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną UP/MN w celu wybudowania nowych szklarni wraz z obiektami towarzyszącymi (kotłownią i budynkami gospodarczymi) wykracza poza przeznaczenie ustalone w projekcie planu dla funkcji oznaczonej symbolem UP/MN.

Planowana realizacja nowych szklarni tj. prowadzenie gospodarstwa ogrodniczego możliwe byłoby jedynie na terenach użytkowanych rolniczo, których ten projekt planu nie przewiduje.

Zgodnie bowiem 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. 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*”.

Nie mogłoby być natomiast regułą przeznaczanie jednej nieruchomości stanowiącej integralną część pod różne funkcje kolidujące ze sobą ze względu na charakter i uciążliwości.

„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).

Wobec powyższego zarzut części pkt 5/ w zakresie przeznaczenia terenu UP/MN i części pkt 6/ w zakresie realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wschodniej części działki oraz pkt 10/ należało odrzucić.

Ad pkt 7/

Odnosząc się do pkt 7/ dotyczącego oprostowania modernizacji drogi serwisowej wzdłuż Al. Krakowskiej i związanego z tym likwidowania tzw. „mostków”, co nie pozwoli na prowadzenie działalności gospodarczej poprzez uniemożliwienie skrętu dużych samochodów, wskazać należy co następuje:

Przepisy 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), zapewniają w szczególności spełnienie wymagań podstawowych dotyczących bezpieczeństwa użytkowania, bezpieczeństwa z uwagi na możliwość wystąpienia pożaru lub innego miejscowego zagrożenia, odpowiednie warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem drogi publicznej (§ 1 ust. 3 pkt 1 lit a), c), i pkt 2).

Przepisy ww. Rozporządzenia stosuje się przy projektowaniu, wykonywaniu dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń budowlanych, a także ich odbudowie, rozbudowie, przebudowie oraz przy remontach objętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę (§ 2).

Na podstawie § 5 ww. Rozporządzenia usytuowanie drogi oznacza w niniejszym rozporządzeniu umieszczenie jej elementów w pasie terenu wyznaczonym liniami rozgraniczającymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w trybie określonym w przepisach o zagospodarowaniu przestrzennym.

„*Szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych*” (§ 6).

Zgodnie z § 7 ust. 1 Rozporządzenia szerokość ulicy w liniach rozgraniczających, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4, nie powinna być mniejsza niż 45 m dla drogi klasy G o przekroju dwujezdniowym 2x3 pasy.

W projekcie planu szerokość Al. Krakowskiej i ul. Mszczonowskiej w liniach rozgraniczających od osi do wschodniej linii rozgraniczającej wynosi 25m.

Droga serwisowa KDs jest niezbędna do obsługi działek budowlanych przylegających bezpośrednio do Al. Krakowskiej i ul. Mszczonowskiej (klasy G – głównej), gdyż należy ograniczyć bezpośrednią obsługę komunikacyjną tych działek bezpośrednio z Al. Krakowskiej i z ul. Mszczonowskiej.

Zgodnie bowiem z § 9 ust. 1 pkt 4 ww. Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie: „W celu zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego określa się następujące warunki połączeń dróg, dopuszczalne odstępstwa między węzłami lub skrzyżowaniami oraz warunki stosowania zjazdów, przy czym przez odstęp między węzłami lub skrzyżowaniami rozumie się odległość między punktami przecięć osi dróg na sąsiednich węzłach lub skrzyżowaniach: **droga klasy G powinna mieć powiązania z drogami nie niższej klasy niż L (wyjątkowo klasy D), a odstępstwa między skrzyżowaniami poza terenem zabudowy nie powinny być mniejsze niż 800 m oraz na terenie zabudowy nie mniejsze niż 500 m; dopuszcza się wyjątkowo odstępstwa między skrzyżowaniami poza terenem zabudowy nie mniejsze niż 600 m, a na terenie zabudowy - nie mniejsze niż 400 m, przy czym na drodze klasy G należy ograniczyć liczbę i częstość zjazdów przez zapewnienie dojazdu z innych dróg niższych klas, szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę**”.

Przy przebudowie albo remoncie drogi, w wypadku uzasadnionym ukształtowaniem istniejącej sieci drogowej, dopuszcza się wyjątkowo odstępstwa od warunków dotyczących odstępów między skrzyżowaniami, określonych w ust. 1 pkt 3, 4 i 5, jeżeli nie spowoduje to pogorszenia stanu bezpieczeństwa ruchu (§ 9 ust 2 Rozporządzenia).

Na etapie postępowania planistycznego, prowadzonego na podstawie przepisów ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, nie jest możliwe dokonywanie oceny, czy zachodzą ww. przesłanki do odstępstw, gdyż organ planistyczny rozstrzygałby kwestie mogące być przedmiotem odrębnych postępowań administracyjnych należących do właściwości innych organów administracji publicznej tj. zarządcy ul. Mszczonowskiej i Al. Krakowskiej.

Zatem klasa Al. Krakowskiej i ul. Mszczonowskiej, a więc ich najmniejsza szerokość w liniach rozgraniczających, która powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych, a co za tym idzie linie zabudowy oraz ich przebieg wynikają z wyżej wymienionych przepisów prawa materialnego oraz uzyskanych stosownie do art. 18 ust. 2 pkt 4 lit. g) ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnień z właściwym zarządcą drogi – Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad (uzgodnienie z dnia 10.12.2003r. znak: GDDKiA-O/WA-N.4-407/466/03).

W świetle powyższego zarzut pkt 7/ należało odrzucić.

Ad pkt 9/

Odnosząc się do kwestii, że nie powinno być możliwe lokowanie bez zgody właściciela działki reklam przez osoby bądź podmioty gospodarcze nie będące właścicielami bądź użytkownikami nieruchomości w pasach ulicznych na całej szerokości działki stwierdzić należy, że zamieszczenie w treści planu norm otwartych, odsyłających do odrębnych i nieprzewidzianych przepisami prawa procedur, jest niedopuszczalne z punktu widzenia obowiązującego porządku prawnego i powoduje, iż zamieszczone w planie takie zapisy stają się w ten sposób niedookreślone.

W art. 10 ust. 1 pkt 1-7 ustawy o zagospodarowaniu w sposób enumeratywny został wymieniony zakres przedmiotowy projektu planu podlegający regulacji w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie zaś z art. 18 ust. 2 pkt 4 lit. g) ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu został uzgodniony z właściwym zarządcą drogi. Ponadto, zgodnie z art. 35 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 z późn. zm.), projekt planu powinien być uzgodniony z właściwym zarządcą drogi, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub sama drogę. Zmianę zaś zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego, w szczególności polegającą na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części zarządcą drogi uzgadnia w zakresie możliwości włączenia do drogi ruchu drogowego spowodowanego tą zmianą.

Analogicznie w wyroku z dnia 23 marca 2007r. sygn. akt II SA/Kr 1148/07 (OwSS 2007/4/9, Lex nr 306909) Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie stwierdził, że „Wykluczone jest zawieranie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego norm otwartych, pozwalających jakimkolwiek podmiotom na indywidualne uzgadnianie odstępstw od uchwalonego planu.”

Wobec powyższego zarzut pkt 9/ sprowadzający się w istocie do zawarcia w projekcie planu warunku lokalizacji reklam w liniach rozgraniczających drogi od zgody właścicieli działek przyległych jako nie mający oparcia w przepisach prawa materialnego należało odrzucić.

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.”

Jeżeli Rada przystąpiła do prac nad kwestionowanym planem w ramach przysługującego jej władztwa planistycznego, a zatem w zgodzie z obowiązującym prawem, to nie można jej skutecznie zarzucić, iż naruszenie interesu prawnego lub uprawnienia Skarżących dokonało się z jednoczesnym naruszeniem obiektywnego porządku prawnego (normy prawa materialnego), a dopiero takie naruszenie uprawnień Skarżących skutkowałoby - w myśl wcześniejszych wywodów - nieważnością uchwały o odrzuceniu zarzutów.

Jak wyżej wskazano 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.

Zestawienie tego przepisu z art. 2 ust. 1 i art. 4 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, że gmina działając w ramach swoich uprawnień planistycznych ma prawo ustalenia przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenu, określając sposób wykonywania prawa własności.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza stosunków własnościowych czy też posiadania. Określa jedynie - jak to już wcześniej stwierdzono - przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu. Tak też stało się w przypadku niniejszego projektu planu, który po uchwaleniu i wejściu w życie nie naruszy istniejącego stanu rzeczy. Uchwalenie planu miejscowego nie pozbawi prawa własności ani też możliwości dochodzenia roszczeń związanych z danym prawem własności.

Również przepis art. 140 kc przewiduje korzystanie z rzeczy, a więc i nieruchomości w granicach określonych przez ustawy i zasady współzycia społecznego.

Wobec powyższego stanu faktycznego i prawnego zarzuty z dnia 11.01.2004r. (poz. 489) i z dnia 06.01.2004r. (poz. 238) należało odrzucić w części dotyczącej pkt 1/, 2/, 3/, 4/, 7/, 9/, 10/ oraz w części pkt 5/ w zakresie przeznaczenia terenu UP/MN i w części pkt 6/ w zakresie realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wschodniej części działki.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Tomasz Szwed