

UCHWAŁA Nr XXII/402/08

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 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 Pana Kazimierza Kacprowicza, 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, **odrzuca się** złożony zarzut w części dotyczącej pkt 1/, 2/, 3/, 4/, 7/, 9/, oraz w części pkt 5/ w zakresie przeznaczenia terenu UP/MN i w części pkt 6/ w zakresie lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zachodniej części działki.

W pozostałej części w zakresie pkt 5/ odnośnie przeznaczenia terenu UP i podziału na działki o pow. 1ha, oraz w części pkt 6/ w zakresie dopuszczenia możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wschodniej 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 Panu Kazimierzowi Kacprowiczowi wnoszącemu zarzut.
2. Uchwałę niniejszą wnoszący zarzut może 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


Tomasz Szwałd

Załącznik nr 1 do uchwały Nr XXII/402/08 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).

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, Pan Kazimierz Kacprowicz zarzuca 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.

W przedmiotowej sprawie zakwestionowane przez Skarżącego ustalenia planu naruszają jej interes prawny, skoro jest właścicielem nieruchomości położonej na terenie objętym niniejszym projektem planu. Konsekwencją uchwalenia planu według kwestionowanego projektu będzie określony ustaleniami planu sposób wykonania prawa własności Skarżącego co do położonej we wsi Janki działki nr ew. 210 (obecny nr ew. 210/3), przy ul. Mszczonowskiej 48.

W świetle powyższego niewątpliwie projekt planu narusza interes prawny Skarżącego. Okoliczność ta wskazuje, że Skarżący był legitymowany 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 wniesienia go przez Skarżącego.



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

W pozostałej części w zakresie pkt 5/ odnośnie przeznaczenia terenu UP i podziału na działki o pow. 1ha, oraz w części pkt 6/ w zakresie dopuszczenia możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wschodniej 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 (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 wywieszone 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 społecznego 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 szczególne 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 podniósł 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 wykazał także jakie przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym zostały naruszone i z jakiego powodu tym samym został naruszony jej 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/ i pkt 6/

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.

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”.

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 zainwestowanej zachodniej części działki nr ew. 210/3, sąsiadującej z podobnymi sposobami zagospodarowania na działkach w najbliższym sąsiedztwie, pozostanie ustalone przeznaczenia funkcji UP/MN, umożliwiające lokalizowanie wnioskowanej zabudowy handlowo usługowej i zachowujące istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Natomiast wschodnia część działki (w pasie ok. 460 m) w skorygowanym projekcie planu znajdować się będzie w obszarze o funkcji tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej U/MN oraz w części pod poszerzenie drogi lokalnej (KL) ul. Przelotowej po korekcie z 15m do 12m szerokości i w części pod projektowaną drogę lokalną (KL) o szerokości po korekcie planu z 15 m do 12m, przecinającą działkę w kierunku północ południe.

Zatem we wschodniej części działki będzie możliwe wybudowanie docelowo drugiego budynku mieszkalnego i jednocześnie realizacja wnioskowanej zabudowy handlowo usługowej

Działka Skarżącego nr ew. 210/3 o pow. ok. 1,9400 ha częścią zachodnią przylega do ul. Mszczonowskiej drogi krajowej E8. Tak jak zachodnie części działek sąsiednich została w projekcie planu przewidziana w zachodniej zainwestowanej części pod zabudowę usługowo produkcyjną, z zachowaniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (UP/MN).

Przeznaczenie w proj. planu terenów pod zabudowę UP/MN 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 tym terenie ustalenia planu zakazują jednak lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, dopuszczając zachowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, która podlega jedynie wymianie, przebudowie, rozbudowie i nadbudowie.

Na terenach w zasięgu uciążliwości zabudowy usługowo-magazynowej i produkcyjnej oraz w zasięgu oddziaływania drogi krajowej klasy G – A1. Krakowskiej nakazuje się ochronę istniejącej zabudowy mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji poprzez ustalenia § 19 i §24 planu, jak również zakazuje lokalizacji nowych mieszkań.

Wprowadzony do projektu planu ww. zakaz wynika 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 znajduje się m. in. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W związku z powyższym przyszła zabudowa, 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.

Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej byłaby możliwa w przypadku gdyby na przedmiotowym obszarze (UP/MN) wszystkie sąsiednie pod względem urbanistycznym działki byłyby przeznaczone wyłącznie pod funkcje nieuciążliwe.

Zgodnie ze „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn*”, przyjętym 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 Skarżącego na całej działce nr ew. 210/3, w obrębie terenów usługowo-produkcyjnych lokowanie nowej zabudowy mieszkaniowej 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.

Nie jest możliwe przeznaczenie 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 należało odrzucić w części pkt 5/ w zakresie przeznaczenia terenu UP/MN i w części pkt 6/ w zakresie lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zachodniej części działki.

Ad pkt 7/

Odnosząc się do pkt 7/ dotyczącego oprotestowania 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:

Zarzut Skarżącego dotyczył modernizacji drogi serwisowej wzdłuż Al. Krakowskiej, do której działka nr ew. 210/3 nie przylega. W odniesieniu do modernizacji drogi serwisowej wzdłuż ul. Mszczonowskiej, przy której znajduje się działka Skarżącego należy stwierdzić, że wynika z rozwiązań przyjętych w projekcie drogi ekspresowej S8 na odcinku Salomea – Wolica, której realizacja 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.), zgodnie z którymi (art.10): „w sprawach dotyczących lokalizacji dróg przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym nie stosuje się”.

Z powyższego przepisu prawa wynika, że realizacja ww. drogi następuje niezależnie



od projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zaskarżony projekt planu nie rozstrzyga o przebiegu drogi ekspresowej S8 i rozwiązaniach dotyczących wyznaczenia dróg serwisowych po obu stronach ul. Mszczonowskiej.

Dowodem na powyższe niewątpliwie jest wydana przez Wojewodę Mazowieckiego ostateczna decyzja Nr 340/06 z dnia 03.03.2006r. o ustaleniu lokalizacji dla inwestycji: budowa drogi ekspresowej S8 na odcinku Salomea-Wolica wraz z powiązaniem z drogą krajową nr 7 i z przebudową infrastruktury technicznej – część I – odcinek zlokalizowany poza granicami m. st. Warszawy.

Skorygowany projekt planu będzie jedynie rejestrował faktyczny przebieg drogi ekspresowej S8 wynikający z ww. decyzji Nr 340/06.

Stosownie do art. 12 ww. ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych:

„1. Decyzją o ustaleniu lokalizacji drogi zatwierdza się projekt podziału nieruchomości.

2. Linie rozgraniczające teren ustalone decyzją o ustaleniu lokalizacji drogi stanowią linie podziału nieruchomości.

3. Decyzja o ustaleniu lokalizacji drogi stanowi podstawę do dokonania wpisów w księdze wieczystej i w katastrze nieruchomości.

4. Nieruchomości wydzielone liniami rozgraniczającymi teren, o których mowa w ust. 2, stają się z mocy prawa:

1) własnością Skarbu Państwa w odniesieniu do dróg krajowych,

2) własnością odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego w odniesieniu do dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych

- z dniem, w którym decyzja o ustaleniu lokalizacji drogi stała się ostateczna, za odszkodowaniem ustalonym w odrębnej decyzji, o której mowa w art. 18 i 18a, odpowiednio przez wojewodę albo starostę.

5. Do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania, o którym mowa w ust. 4, stosuje się odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem art. 18 i 18a.

6. Do czasu uzyskania pozwolenia na budowę, nieruchomości mogą być użytkowane nieodpłatnie przez dotychczasowych właścicieli.”

Rada Gminy Raszyn nie jest uprawniona do oceny aktów administracyjnych wydanych przez inne organy w ramach ich kompetencji i w toku odrębnych postępowań. Oznacza, to że w niniejszym postępowaniu planistycznym brak jest jakichkolwiek podstaw prawnych do oceny zarzutów w zakresie realizacji dróg serwisowych, odnoszących się wyłącznie do decyzji lokalizacyjnej dla drogi ekspresowej S8 i wynikających z tego powodu utrudnień i niedogodności.

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 zarządca 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 Skarżącego dokonało się z jednoczesnym naruszeniem obiektywnego porządku prawnego (normy prawa materialnego), a dopiero takie naruszenie uprawnień Skarżącego 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 współżycia społecznego.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Tomasz Szwed