

**UCHWAŁA Nr LII/876/05**  
**Rady Gminy Raszyn**  
**z dnia 13 czerwca 2005r.**

**w sprawie: rozpatrzenia zarzutu złożonego do projektu “Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Falenty Nowe, Dawidy Bankowe, Łady, Falenty”.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. 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

1. Po rozpatrzeniu pisma z dnia 12.01.2004r. (poz. 383) zakwalifikowanego jako zarzut do “Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Falenty Nowe, Dawidy Bankowe, Łady, Falenty”, wniesionego przez Pana Andrzeja Idzikowskiego, kwestionującego:
  - 1) zasięg terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN i terenów zieleni urządzonej 3ZZ,
  - 2) linię zabudowy w odległości 20 m od granicy terenów rolnych R z uprawami sadowniczymi,
  - 3) zaprojektowane ciągi pieszo – jezdne 12 KDw, 13 KDw, 14 KDw i 15KDw,odrzuca się złożony zarzut w części dotyczącej pkt 1) i 3).
2. W zakresie pkt 2) 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 Andrzejowi Idzikowskiemu, 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 jej podjęcia.

**Załącznik nr 1** do uchwały Nr LII/876/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 13 czerwca 2005r. w sprawie: rozpatrzenia zarzutu złożonego do projektu “Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Falenty Nowe, Dawidy Bankowe, Łady, Falenty”

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.).

Według art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym *“Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym (...), określa zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele i ustalania zasad ich zagospodarowania(...)”*.

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 wskazuje zakres ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia przedmiotowego projektu planu nie wykraczają poza ramy określone ww. przepisem art. 10 cytowanej wyżej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, 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”**.

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 prawnym lub uprawnienie zostały naruszone przez ustalenia projektu planu (art. 24 ust. 1). W tak uregulowanej sytuacji prawnej o przynależności danego pisma do kategorii protestów albo zarzutów może decydować jedynie to, czy w danej sytuacji został naruszony interes prawny lub uprawnienie autora pisma.

Stosownie do regulacji art. 24 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, zarzut do projektu planu zagospodarowania może wnieść każdy, kogo interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone przez ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonego do publicznego wglądu. Wynika z tego, że nie wystarczy sam fakt istnienia po stronie skarżącego interesu prawnego lub uprawnienia rozumianego jako interesu obiektywnie chronionego

przepisami prawa materialnego. Warunkiem niezbędnym do kwestionowania planu w formie zarzutu jest naruszenie tego interesu lub uprawnienia, co musi wykazać strona skarżąca. Obowiązek uwzględnienia zarzutu do planu powstaje wówczas, gdy naruszenie interesu prawnego jest związane z naruszeniem porządku prawnego (normy prawa materialnego lub procesowego). *“Nie ma obowiązku uwzględnienia zarzutu, gdy naruszenie interesu prawnego lub uprawnienia nastąpiło zgodnie z prawem w granicach przysługującego gminie, z mocy art. 4 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, władztwa planistycznego. Zgodnie z tym uprawnieniem rada gminy ustala przeznaczenie i zagospodarowanie terenów na obszarze gminy”* - wyrok NSA z dnia 15.12.1998r. sygn. akt IV SA 1259/98.

Pismem z dnia 12.01.2004r. (poz. 383), zakwalifikowanymi jako zarzut do “Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Falenty Nowe, Dawidy Bankowe, Łady, Falenty”, Pan Andrzej Idzikowski, kwestionuje: zasięg terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN i terenów zieleni urządzonej 3ZZ, linię zabudowy w odległości 20 m od granicy terenów rolnych R z uprawami sadowniczymi, zaprojektowane ciągi pieszo – jezdne 12 KDw, 13 KDw, 14 KDw i 15KDw. Ponadto w piśmie złożonym po terminie wnoszenia protestów i zarzutów tj. w dniu 19.01.2004r (poz. 859), skarżący kwestionuje oznaczenia w projekcie planu numerów ewidencyjnych działek : 24/8, 24/9, 24/15, 25/4, 23/12, zamiast odpowiednio: nr ew. 24/17, 24/15,, 24/14, 25/9, 24/18.

Skarżący wnosi sprzeciw wobec wyznaczonym w projekcie planu liniom rozgraniczającym tereny o różnych funkcjach. Północna część przedmiotowej nieruchomości stanowi teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 3ZZ, natomiast jej południowa część przewidziana jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (MN).

Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy stosownie do art. 4 ust. 1 wyżej wymienionej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym i nie wykracza poza granice określone w przepisach prawa. Regulacja ta przesądza o samodzielności planistycznej, doktrynalnie określonej mianem władztwa planistycznego. Uprawnienie to oznacza możliwość ustalenia dla danego terenu określonych funkcji jego wykorzystania. Takie działanie znajduje również umocowanie w powołanym wyżej art. 10 ust. 1 pkt 1 - 7 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Gmina sporządzając plan jest zobowiązana do zachowania warunków określonych w innych ustawach, w tym w ustawie z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2004r. Nr 121, poz. 1266, z późn. zm.). Stosownie do tego przepisu wymagana jest do planu zgoda organu właściwego w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Przedmiotowy teren po sporządzeniu korekty, wynikającej z uzyskanych zgód na zmianę przeznaczenia terenów na cele nierolnicze powiększony zostanie w kierunku północnym tj. w stronę rzeki Raszynki do granicy warszawskiego obszaru chronionego krajobrazu. Nie jest możliwe uwzględnienie w pełni żądania skarżącego o „(...) powrót do poprzedniej granicy tarasu rz. Raszynki, która najwłaściwiej oddziela tereny MN od WW (jeśli taki istnieje) czy ZZ.”

Powyższe wynika z tego, iż Wojewoda Mazowiecki decyzją z dnia 25.11.2004r. Nr WŚR.VIII.7711-85/04 wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia w niniejszym projekcie planu na cele nierolnicze gruntów rolnych klas IV, w tym nieruchomości skarżącego, w ograniczonym zakresie i tylko na tej części możliwe jest uwzględnienie wniosku skarżącego poprzez wprowadzenie funkcji mieszkaniowej.

Ponadto w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, tereny dolinne rzeki Raszynki, zgodnie z rozporządzeniem Nr 117 Wojewody Mazowieckiego z dnia 3.08.2000r. w sprawie zmiany Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego

(Dz. Urz. Woj. Maz.93.poz. 911) podlegają ochronie i nakazowi utrzymania w dotychczasowym użytkowaniu. Ograniczenia te wynikają z zakazu ww. rozporządzenia w § 2 załącznika Nr 2 pkt III. 1.: „w odniesieniu do wód zakazuje się naruszania naturalnej sieci hydrograficznej: rzek (...)” i pkt III. 6. „lokalizacji obiektów budowlanych na obszarach potencjalnych obszarach zalewowych”.

Wobec powyższego nie jest możliwe poszerzenie w pełnym zakresie wnioskowanych terenów zabudowy na przedmiotowej nieruchomości. W przypadku uwzględnienia żądania skarżącego Gmina naruszyłaby przepisy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczące trybu sporządzania planu, co skutkowałoby, stosownie do art. 27 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym nieważnością niniejszego planu.

W zakresie linii zabudowy w odległości 20 m od granicy terenów rolnych R z uprawami sadowniczymi na działce sąsiedniej do przedmiotowej nieruchomości w skorygowanym projekcie planu nastąpi zmiana przeznaczenie tego terenu na wniosek właściciela z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W związku z powyższym zostanie zlikwidowana kwestionowana linia zabudowy.

Do zaskarżonych w zarzucie dróg wewnętrznych: 12 KDw, 13 KDw, 14 KDw i 15KD, zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 13 projektu planu nie odnoszą się ustalenia dotyczące dróg publicznych. Projekt planu określa jedynie w § 25 ust. 3 zasady podziałów geodezyjnych, z których wynika konieczność wyznaczenia prywatnych dróg wewnętrznych, zapewniających dostęp do dróg publicznych powstałym w wyniku podziału nowo projektowanym działkom budowlanym. Wnioskowana przez skarżącego propozycja przesunięcia dróg wewnętrznych, oznaczonych 12 KDw i 13 KDw na granicę działek nr ew. 22/3 i 24/8 nie może być uwzględniona w niniejszym projekcie planu a jedynie w postępowaniu podziałowym po jego wejściu w życie za zgodą właścicieli nieruchomości. Stosownie do określonych w projekcie planu zasad podziału terenów przewidzianych pod zabudowę, z uwagi na parametry działek droga wewnętrzna dla potrzeb przyszłej parcelacji działki nr ew. 22/3 będzie postulowana w jej centralnej części.

Następna propozycja wnioskowana w zarzucie a dotycząca przesunięcia projektowanych dróg wewnętrznych 14 KDw i 15KDw na działkę 24/10, która nie stanowi własności skarżącego lub na działki sąsiednie 28/1, 29, 30 czy 31 również nie może być uwzględniona, gdyż w ten sposób dostępność komunikacyjna do przyszłych działek skarżącego zostałyby zapewniona przez drogi wewnętrzne usytuowane wyłącznie poza nieruchomością skarżącego. Rozwiązanie to jest satysfakcjonujące jedynie dla skarżącego, ponieważ „(...) powstała tak przestrzeń (...)” mógłby „(...) pozostawić do zagospodarowania jednemu inwestorowi. Jest to rozwiązanie optymalne. W tej chwili istnieje szansa na pozyskanie jednego inwestora dla tego terenu.”. Natomiast Gmina sporządzając projekt planu winna uwzględniać i zaspokajać potrzeby wszystkich właścicieli z terenu, objętego opracowaniem. Usytuowanie dróg, w tym postulowanych wewnętrznych zostało zaproponowane w planie w sposób optymalny, zgodnie z zasadą równości poszczególnych podmiotów. Uwzględnienie bowiem interesu właściciela jednej tylko nieruchomości, może być sprzeczne z interesami innych podmiotów. Gmina sporządzając plan musi kierować się zasadą sprawiedliwości społecznej, nie naruszając interesów prawnych jednych, chroniąc innych. Drogi wewnętrzne opisane w projekcie planu są przykładowym, optymalnym rozwiązaniem, które nie jest ustaleniem planu i może być zmienione na zasadach w nim określonych.

Odnosnie oznaczenia w projekcie planu numerów ewidencyjnych działek : 24/8, 24/9, 24/15, 25/4, 23/12, zamiast odpowiednio: nr ew. 24/17, 24/15, 24/14, 25/9, 24/18, w skorygowanym projekcie planu wprowadzona zostanie stosowna korekta.

Z uwagi , iż kwestie podnoszone przez skarżącego w zarzucie nie mogą być uwzględnione w całości z powodu okoliczności i przyczyn uzasadnionych powyżej, nie ma podstaw do

uwzględnienia żądania skarżącego.

Zarzut nie został poparty stosownymi argumentami mającymi oparcie w dokumentach lub przepisach, skarżący nie wykazał także naruszenia ustaleniami przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jego interesu lub uprawnień, związanych z jednoczesnym naruszeniem normy prawa materialnego.

Wnoszący zarzut nie może oczekiwać, że Rada Gminy nie będzie korzystała z przyznanych jej uprawnień i będzie związana żądaniami właściciela działek z terenu objętego projektem planu. Może jedynie oczekiwać, że gmina wykonując ustawowe uprawnienia w przedmiotowym zakresie będzie działała w zgodzie z obowiązującym prawem i nie będzie nadużywała przysługujących jej uprawnień.

Zatem, skoro przepisy dały gminie prawo uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, czyli ustalenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów, to takiego działania nie można uznać za działanie naruszające prawo.

Zgodnie z art. 33 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują wraz z innymi przepisami prawa sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Plan miejscowy zgodnie z tym przepisem nie rozstrzyga o prawie własności, a tylko o sposobie jej wykonywania (wyrok NSA z dnia 18 lipca 2001r. sygn. akt IV SA 237/2001 opubl. Lex Polonica Maxima).

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

Wobec powyższego stanu faktycznego i prawnego należało odrzucić wniesiony zarzut.