

UCHWAŁA Nr XXIV/438/08
Rady Gminy Raszyn
z dnia 25 września 2008r.

w sprawie: rozpatrzenia zarzutu złożonego do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy - Obszar II”

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, ze 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, ze zm.) Rada Gminy Raszyn uchwala, co następuje:

§ 1

Po rozpatrzeniu pisma z dnia 14.07.2008r. (poz. 9022) zakwalifikowanego jako zarzut do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy - Obszar II”, wniesionego przez Pana Mariana Olkowskiego, w sprawie niewyrażenia zgody na orientacyjne linie rozgraniczające podziału wewnętrznego działki nr ew. 105 położonej we wsi Podolszyn Nowy, odrzuca się złożony zarzut.

§ 2

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

§ 3

1. Uchwała podlega doręczeniu wnoszącemu zarzut Marianowi Olkowskiemu.
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.

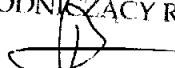
§ 4

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

PRZEWODNISZĄCY RADY


Tomasz Szwed

Załącznik nr 1

do uchwały Nr XXIV/438/08 Rady Gminy Raszyn z dnia 25 września 2008r. w sprawie: rozpatrzenia zarzutu złożonego do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady, Podolszyn Nowy - Obszar II”

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(...)”*. Zgodnie z art. 2 ust. 1 ww. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu dokonywane jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, z zachowaniem warunków określonych w ustawach. 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, a także wymagania osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności.

Art. 4 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu zalicza do zadań własnych gminy, zaś art. 10 wskazuje zakres ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 9 ust. 1 ww. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się postanowienia przepisów szczególnych odnoszące się do obszaru objętego planem i przedmiotu jego ustaleń.

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).

Pismo z dnia 14.07.2008r. (poz. 9022) wniesione przez Pana Mariana Olkowskiego, właściciela działki nr ew. 105 w Podolszynie Nowym zostało rozpatrzone i zakwalifikowane jako zarzut, w rozumieniu art. 24 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.). Kwestionowane ustalenia planu naruszają interes prawny skarżącego, bowiem dotyczą jego uprawnienia w zakresie swobodnego podziału i zagospodarowania jego nieruchomości.

Zarzut dotyczy sprzeciwu wobec wyznaczenia w projekcie planu na działce skarżącego przykładowych, orientacyjnych linii podziału wewnętrznego.



Położona w odległości ok. 80 m od drogi powiatowej nr 01346 południowa rolna część działki (obecnie nr ew. 105/1) przewidziana została w projekcie planu od strony północnej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z towarzyszącą funkcją usług (4MN/U), a w pozostałej części pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (15MN). Nowe przeznaczenie na ponad 1,5 ha działki pod zabudowę wymaga określenia w projekcie planu zasad i warunków podziału terenów, a te zostały określone w treści projektu uchwały - §16 i §17 oraz na rysunku projektu planu. Opracowując projekt planu Gmina ma prawo do określenia wielkości działek budowlanych, warunków ich tworzenia oraz do rozstrzygnięcia kwestii związanych z podziałem terenu objętego planem.

Teren działki skarżącego objęty projektem planu w znacznej części nie był przeznaczony dotychczas pod zabudowę. Nieruchomość miała bowiem charakter gruntów rolnych z zabudową zagrodową zlokalizowaną w północnej części działki. Zmiana przeznaczenia na cele budowlane wymaga m. in. zapewnienia nowo tworzonemu działkom budowlanym dostępu do drogi publicznej, poprzez drogi wewnętrzne o odpowiedniej szerokości, umożliwiającej dojazd i dojazd oraz umieszczenie w nich całej infrastruktury, jak przyłącza wody, kanalizacji sanitarnej, elektrycznej itp. Ustalenia szerokości dróg wewnętrznych min. 8 m, określone w § 17 ust. 6 ustaleń planu umożliwią ruch pieszy oraz ruch pojazdów na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (jezdnia – 5,5m – 6,0 m oraz chodnik – 2,0 m).

Oznaczone na rysunku planu orientacyjne linie wtórnego podziału mają na celu wykazanie, że na zasadach określonych w treści uchwały (ustalenia planu zawarte w §7 pkt6, § 16 i §17) możliwe jest dokonanie podziału wtórnego, a każda z nowo wydzielanych działek budowlanych, na zasadach określonych w planie będzie mogła mieć zapewniony dostęp do infrastruktury technicznej oraz dostęp do powiatowej drogi publicznej – ul. Złotej. Oznaczenia linii wtórnego podziału nie są wiążące dla właściciela terenu, ponieważ nie stanowią ustaleń planu, a jedynie informacje, zgodnie z legendą na rysunku planu. Mogą, ale nie muszą być wykorzystane przy dokonywaniu podziału nieruchomości po wejściu w życie planu. Plan ustala bowiem jedynie minimalne wielkości działek budowlanych i minimalne szerokości dróg wewnętrznych oraz zasadny ich wydzielania, dla racjonalnego wykorzystania terenu i zachowania ładu przestrzennego. W wyniku uchwalenia planu nie nastąpi również odjęcie własności terenu, albowiem wydzielone na podstawie planu drogi wewnętrzne nadal pozostaną własnością prywatną.

Stosownie do wyroku NSA z dnia 15.12.1998r. sygn. akt IV SA 1259/98. (Lex nr 43697): *“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”*.

Realizacja tego uprawnienia, jak wynika z art. 2 ust. 1 ustawy, następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z zachowaniem warunków określonych w ustawach. Uprawnienie to, określone jako władztwo planistyczne gminy, oznacza możliwość ustalenia dla danego terenu określonych funkcji jego wykorzystania.

Takie działanie znajduje również umocowanie w art. 10 ust. 1 pkt 1 - 7 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z tym przepisem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się, w zależności od potrzeb m. in.” ... *zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane”*.

Ponadto w oparciu o wyrok NSA z dnia 14.10.1999r. sygn. akt IV SA 1311/98 należy stwierdzić, że: *“Opracowując projekt planu, rada gminy jest uprawniona do określania liczby i wielkości działek budowlanych, ich przeznaczenia, warunków ich tworzenia (np. łączenie istniejących działek) oraz do rozstrzygnięcia innych kwestii związanych z podziałem terenu*



objętego planem.”

Wprawdzie projekt planu narusza interes prawny skarżącego wynikający z prawa własności, ale naruszenie tego interesu prawnego nastąpiło w granicach określonych przez ustawodawcę. Sposób wykonywania prawa własności nieruchomości kształtowany jest bowiem poprzez ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z innymi przepisami prawa. Gmina działając w ramach swoich uprawnień planistycznych, tzn. uchwalając plan ma prawo ustalenia przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenu, określając sposób wykonywania prawa własności.

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

Z tych względów orzeczono o odrzuceniu zarzutu.

PRZEWODNICZĄCY RADY


Tomasz Szwed