

**UCHWAŁA Nr LVII/908/05**  
**Rady Gminy Raszyn**  
**z dnia 22 września 2005r.**

**w sprawie: rozpatrzenia zarzutu złożonego do projektu "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Sękocin Stary".**

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 uchwała, co następuje:

§ 1

Po rozpatrzeniu pisma złożonego w dniu 06.11.2003r. (poz. 13419) zakwalifikowanego jako zarzuty do projektu "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Sękocin Stary", wniesionych przez Państwa Janinę i Kazimierza Bazga, właścicieli działek nr ew. 195/3 i 195/6 położonych we wsi Sękocin Stary, dotyczącego: 1/ braku zgody na poszerzenie ul. Rolnej 3.KDL z ok. 4m do 12m, z wnioskiem o poszerzenie jej po obu stronach, 2/ braku zgody na warunki zabudowy dotyczące zabudowy rezydencjonalnej z wnioskiem aby był to teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, bez określenia szczegółowo gabarytów zabudowy tj. wysokości, kąta nachylenia dachów, koloru tynku, **wniesiony zarzut odrzuca się w całości.**

§ 2

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

§ 3

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

§ 4

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY RADY  
  
Krzysztof Derda

## Załącznik nr 1

do uchwały Nr LVII/908/2005 Rady Gminy Raszyn z dnia 22 września 2005r. w sprawie: rozpatrzenia zarzutu złożonego do projektu "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Sękocin Stary".

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 stosownie do regulacji art. 24 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, może wnieść każdy, kogo interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone przez ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym 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. Z kolei obowiązek uwzględnienia zarzutu do planu powstaje wówczas, gdy naruszenie interesu prawnego jest związane z naruszeniem porządku prawnego (normy prawa materialnego lub procesowego).

Naruszenie interesu prawnego lub uprawnienia staje się przesłanką zakwalifikowania zastrzeżeń do projektu planu jako zarzutu, otwierając drogę do ich rozpatrzenia w tej właśnie formie prawnej, dającej skarżącemu możliwość skuteczniejszej obrony jego praw z uruchomieniem sądowej kontroli legalności stosownej uchwały rady gminy włącznie. Możliwości takiej nie tworzy sytuacja, w której skarżący posiadając nawet interes prawny w zakwestionowanym projekcie planu nie może jednocześnie wykazać jego naruszenia.

W przedmiotowej sprawie skarżący są właścicielami nieruchomości położonej na obszarze objętym projektem planu. Ustalenia przyjęte w projekcie planu wskazują na przeznaczenie ich nieruchomości niezgodnie z ich oczekiwaniami, a więc będzie miało miejsce ograniczenie prawa własności skarżących.

Zatem powyższe naruszenie interesu prawnego skarżących ustaleniami przedmiotowego projektu planu przesądza o zakwalifikowaniu wniesionych zastrzeżeń do projektu planu jako zarzutu w rozumieniu ww. art. 24 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z zarzutem naruszenia interesu prawnego skarżących poprzez ograniczenie możliwości korzystania z nieruchomości jako budowlanej stwierdzić należy, iż z reguły ustalenia projektu planu naruszają interes prawny określonej grupy osób. Naruszenie tego interesu jest przesłanką dopuszczalności wniesienia zarzutu. Jednak nie każde naruszenie interesu prawnego prowadzi do uwzględnienia wniesionego zarzutu. Obowiązek taki istnieje tylko wtedy, gdy owo naruszenie wiąże się z naruszeniem obowiązującego porządku prawnego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego należy do szczególnej kategorii aktów normatywnych, tj. aktów zawierających normy planowe. Normy planowe określają cele, które powinny być osiągnięte nie przesadzając środkami, które mogą być zastosowane dla osiągnięcia danego celu. Plan zagospodarowania przestrzennego stanowi podstawę do ingerencji w prawo własności, dotyczyć to może jednak sposobu wykonywania prawa, a nie samego prawa.

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 03.11.2003r., złożonym w Urzędzie Gminy Raszyn w dniu 06.11.2003r. (poz. 13419), zakwalifikowanym jako zarzut do projektu “Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Sękocin Stary”, Państwo Janina i Kazimierz Bazga, właściciele działek nr ew. 195/3 i 195/6 położonych we wsi Sękocin Stary, nie wyrazili zgody na: 1/ poszerzenie ul. Rolnej 3.KDL z ok. 4m do 12m, wnioskując o poszerzenie jej po obu stronach, 2/ warunki zabudowy dotyczące zabudowy rezydencjonalnej z wnioskiem aby był to teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, bez określenia szczegółowo gabarytów zabudowy tj. wysokości, kąta nachylenia dachów, koloru tynku.

Wójt Gminy Raszyn odrzucił wniesiony zarzut w całości.

Nieruchomość skarżących składa się z działki nr ew. 195/3 o pow. 0,2004 ha rodzaj użytków rola-RIVb i działki nr ew. 195/6 o pow. 0,2001 ha rodzaj użytku rola-RIVa.

W skorygowanym projekcie planu projektowane poszerzenie ul. Rolnej jako drogi klasy L (lokalna) o szerokości w liniach rozgraniczających 12m zostanie zmienione na drogę klasy D (dojazdowa) o szerokości w liniach rozgraniczających 10m zgodnej z przepisem § 7 ust. 1 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), zapewniając 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 (§ 2 pkt 1 lit a), c), i pkt 2 ww. Rozporządzenia). Nie jest możliwe, na tym odcinku drogi równomierne poszerzenie ul. Rolnej ze względu na istniejącą po jej zachodniej stronie zabudowę na działce nr ew. 214. Zatem kosztem niezabudowanej działki nr ew. 195/3 nastąpi poszerzenie istniejących parametrów drogi o dodatkowe 4 m szerokości – tj. o pow. ok. 130 m<sup>2</sup> terenu działki, natomiast poszerzenie na odcinku działki nr ew. 195/6 wyniesie od 2 m do 3 m – tj. ok. 80 m<sup>2</sup>.

Do kwestionowanego projektowanego poszerzenia ul. Rolnej przylega szereg działek, które mają ulec dalszym podziałom, z czego każda działka generuje ruch samochodowy. Konieczne jest zatem połączenie projektowanych dróg z sąsiednimi ulicami o podobnym charakterze jak ul. Olchowa, Starowiejska i Wiklinowa, w celu zapewnienia ogólnego bezpieczeństwa przejazdu w razie awarii lub wypadku, w tym dla pojazdów straży pożarnej i karetka pogotowia oraz doprowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

Planowane poszerzenie istniejącej drogi ma na celu zapewnienie tworzonym działkom budowlanym oraz istniejącej i projektowanej zabudowie właściwej sieci dróg publicznych

o szerokości umożliwiającej umieszczenie w nich całej infrastruktury jak sieć wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, elektryczna i telefoniczna itp. oraz tworzenia odpowiedniego układu komunikacyjnego, zawierającego podstawowe elementy drogi publicznej, w szczególności jezdnię, pobocze lub chodnik (§ 10 ust. 1 pkt 1 i 2 cyt. wyżej Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej).

Gmina przewidując w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego projektowane drogi stosownie do art. 35 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2004r. Nr 204, poz. 2086) przeznaczyła pod przyszłą budowę pasy terenu o szerokości uwzględniającej ochronę użytkowników dróg i terenu przyległego przed wzajemnym niekorzystnym oddziaływaniem. Projektowane linie rozgraniczające kwestionowanych dróg zostały wyznaczone po niezabudowanych częściach działek w sposób nie kolidujący z istniejącą zabudową kubaturową.

Uchwalenie planu miejscowego nie pozbawi prawa własności ani możliwości dochodzenia roszczeń związanych z prawem własności. W tej sytuacji interes skarżących winien być zaspokojony w trybie art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

Zatem klasa dróg, a więc ich najmniejsza szerokość w liniach rozgraniczających, która powinna zapewniając 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. W sytuacji kiedy Gmina zaprojektowała sporne ulice z zamiarem usprawnienia podstawowego układu komunikacyjnego terenu objętego projektem niniejszego planu i jego przebieg pozostaje w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa materialnego, to należy przyjąć, że Gmina nie nadużyła przysługującego jej władztwa planistycznego.

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.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) zaspakajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych. W szczególności zadania własne obejmują: sprawy gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego, wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

Gmina realizując swoje ustawowe obowiązki dotyczące budowy układu dróg gminnych, podejmuje najpierw uchwały przeznaczające określone tereny na ich budowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a następnie pozyskuje tereny te dla takiego zamierzenia i podejmuje działania dla ich budowy.

Dla terenu, na którym są położone ww. działki projekt planu przewiduje przeznaczenie określone w § 61 tekstu planu "*A3.2M Nr tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej, zgodnie z par. 9.*" i w § 63 "*A5.1M Nr, A5.2M Nr tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej, zgodnie z par. 9.*".

Ustalenia planu dla ww. terenów określają minimalne powierzchnie działki, zasady i warunki podziału na działki budowlane (§9), gabaryty zabudowy (maksymalną wysokość zabudowy i kondygnacji, minimalną powierzchnię biologicznie czynną na działce, kształt i kąt nachylenia połaci dachowych, pokrycie i kolor dachu, wykończenie i kolor ścian

zewewnętrznych).

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 kwestionowanego projektu planu nie wykraczają poza ramy określone ww. przepisem art. 10 ust. 1 pkt 1, 6 i 7 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 (...), 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”*.

Stosownie do art. 1 ust. 2 pkt 1-2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe.

Ustalona w projekcie planu wielkość działek przeznaczonych pod zabudowę oraz dodatkowe ustalenia dotyczące formy i gabarytów zabudowy na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej (MNr) umożliwiają stworzenie fragmentu osiedla o wysokim standardzie przestrzennym, z dużym udziałem zieleni i luźną niewysoką zabudową w sąsiedztwie dużego kompleksu leśnego (Las Sękociński) oraz terenów otwartych (łąki).

Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty obiektów, a także minimalne wskaźniki intensywności zabudowy oraz zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane, które w projekcie planu ustalono dla obszaru A5 i A3, dotyczą nie tylko nieruchomości skarżących, ale i także innych działek w nim położonych oraz innych obszarów tego planu przeznaczonych pod zabudowę. Kwestionowane ustalenia są po prostu standardem planu. Nie można zatem w tej sytuacji mówić o naruszeniu interesu prawnego jednych a ochronie innych.

Przyjęcie w projekcie planu powyższych zasad zagospodarowania terenu zostało dokonane w granicach przysługujących organowi uprawnień, doktrynalnie określanych mianem władztwa planistycznego.

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”*.

Projekt planu gwarantuje skarżącym korzystanie ze swoich działek w dotychczasowy sposób stosownie do ustaleń § 86 tekstu projektu planu.


Uchwalenie planu miejscowego nie pozbawi prawa własności wnoszących zarzut ani możliwości dochodzenia roszczeń związanych z prawem własności. W tej sytuacji interes skarżącej winien być zaspokojony w trybie ww. art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), zgodnie z którym *“Jeżeli, w związku z uchwaleniem miejscowego planu albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z*

*dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty może, zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części”. Według art. 36 ust. 3 “Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równemu obniżeniu wartości nieruchomości”. Zasady określania wartości nieruchomości oraz osoby uprawnione do określania tej wartości stosownie do art. 37 ust. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalają przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2004 Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.). Powyższe działania organów administracji publicznej nie znajdują umocowania w przepisie art. 10 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym i nie mogły być przedmiotem procedury planistycznej.*

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.

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 należało odrzucić wniesiony zarzut w całości.

PRZEWODNICZĄCY RADY  
  
Krzysztof Derda