

**UCHWAŁA Nr XXX/547/09**  
**Rady Gminy Raszyn**  
**z dnia 5 marca 2009r.**

**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.

1. Po rozpatrzeniu pisma z dnia 05.01.2004r. (poz. 371), wniesionego przez Panią Małgorzatę Olejnikowską-Prolejko, 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/ przeznaczenia działki nr ew. 56/6 pod zabudowę mieszkaniową, 2/ sprzeciwu wobec przeprowadzenia drogi 7KD przez działkę nr ew. 56/6, odrzuca się w części złożony zarzut.

2. **Zarzut odrzuca się w części pkt 1/ w zakresie dotyczącym przeznaczenia działki nr ew. 56/6 wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową i w pkt 2/.**

§ 2.

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

§ 3.

1. Uchwała podlega doręczeniu Pani Małgorzacie Olejnikowskiej-Prolejko wnoszącej zarzut.
2. Uchwałę niniejszą wnosząca 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 RADY  
  
Tomasz Szwed

**Załącznik nr 1** do uchwały Nr XXX/547/09 Rady Gminy Raszyn z dnia 5 marca 2009r. 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).

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.”*

W piśmie z dnia 05.01.2004r. (poz. 371) złożonym w terminie zgodnym z art. 23 ust. 2 i art. 24 ust. 2 ww. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, Pani Małgorzata Olejnikowska-Prolejko poniosła: 1/ zmianę przeznaczenia działki nr ew. 56/6 pod zabudowę mieszkaniową, 2/ sprzeciw wobec przeprowadzenia drogi 7KD przez działkę nr ew. 56/6.

W przedmiotowej sprawie zakwestionowane przez Skarżącą ustalenia planu naruszają Jej interes prawny, skoro jest właścicielem działki 56/6 położonej na terenie objętym niniejszym projektem planu. Konsekwencją uchwalenia planu według kwestionowanego projektu będzie określony ustaleniami planu sposób wykonania prawa własności Skarżącej co do ww. działki położonej we wsi Puchały.

W świetle powyższego niewątpliwie projekt planu narusza interes prawny Skarżącej. Okoliczność ta wskazuje, że Skarżąca była legitymowana 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 Skarżącą.

Zarzut został uwzględniony przez Wójta Gminy Raszyn w części pkt 1/ w zakresie przeznaczenia północnej części działki nr ew. 56/6 pod zabudowę mieszkaniową.

### **Ad pkt 1/**

Odnosząc się do pkt 1/ zarzutu dotyczącego przeznaczenia działki nr ew. 56/6 pod zabudowę mieszkaniową w skorygowanym projekcie planu przeznaczenie działki zostanie zmienione na usługowe ozn. symbolem U, z dopuszczeniem możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej na jej północnej części (o pow. ok. 2000 m<sup>2</sup>), poza strefą uciążliwości od projektowanej komunikacji kołowej.

Brak możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej na całej działce wynika z faktu, iż pozostała południowa część działki znajdować się będzie w strefie oddziaływania uciążliwości od projektowanej drogi ekspresowej S8 na odcinku Salomea-Wolica, której przebieg wynika z wydanej przez Wojewodę Mazowieckiego decyzji 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.

Na terenach w zasięgu oddziaływania planowanej drogi ekspresowej 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. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2008r. Nr 25, poz. 150) cyt.: „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 (...)”.

Zróżnicowanie 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 ekspresowej. Może być zlokalizowana jedynie poza strefą oddziaływania przyszłej drogi, w bezpośrednim sąsiedztwie usług nieuciążliwych, które zostaną wyznaczone w skorygowanym projekcie planu

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 Skarżącą na całej działce nr ew. 56/6 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.

Wobec powyższego należało odrzucić zarzut w części pkt 1/ w zakresie dotyczącym przeznaczenia całej działki nr ew. 56/6 wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową.

### **Ad pkt 2/**

Przepisami ustawowymi, które stanowią ograniczenie sposobu wykonywania prawa własności stosowanymi w niniejszej sprawie są regulacje ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), które 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”*.

Stosownie do art. 9 ust. 1 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.”*

Drogi gminne stanowią uzupełnienie istniejących w danej gminie sieci dróg powiatowych, wojewódzkich lub krajowych. Z reguły są to drogi o najniższych parametrach technicznych, służące jedynie lokalnym potrzebom.

Dla istniejących działek budowlanych jak i dla nowo tworzonych działek budowlanych w niniejszym projekcie planu organ był zobligowany zapewnić właściwą sieć dróg istniejących i projektowanych, o szerokości umożliwiającej umieszczenie w nich całej infrastruktury technicznej i inżynieryjnej oraz tworzenia odpowiedniego układu komunikacyjnego, w powiązaniu z terenami sąsiednimi. W warunkach postępującej urbanizacji gminy trzeba się jednak liczyć ze zmianami polegającymi na kolejnych inwestycjach, oczywiście po stworzeniu przez gminę stosownych podstaw w planach zagospodarowania przestrzennego, w tym odpowiedniego układu komunikacyjnego. Takie zmiany, jak w niniejszej sprawie, nie stanowią naruszenia interesu prawnego skarżącego chronionego przepisami prawa cywilnego.

Tereny objęte projektem planu przyległe do ul. Wirażowej, poza centrum wsi, nie były przeznaczone pod zabudowę, były użytkowane jako grunty rolne. Zmiana przeznaczenia działek na cele budowlane wymagać będzie m. in. zapewnienia nowo tworzonym działkom budowlanym właściwej sieci dróg o szerokości umożliwiającej umieszczenie w nich całej infrastruktury technicznej i inżynieryjnej oraz tworzenia odpowiedniego układu komunikacyjnego, celem zaspokojenia potrzeb komunikacyjnych dla tych terenów.

Kwestionowany projekt planu nie przewiduje podnoszonego w zarzucie z dnia 05.01.2004r. *„przeprowadzenia drogi 7KD przez moją działkę 56/6.”*

Obecnie ul. Wirażową, dochodzącą do wschodniej granicy działki nr ew. 56/6, stanowi działka drogowa nr ew. 212/4 o szerokości 4m, służąca dotychczasowemu dojazdowi do gruntów rolnych. Natomiast ww. projekt planu faktycznie przewiduje przedłużenie w kierunku zachodnim ul. Wirażowej (drogi klasy dojazdowej KD) jako drogi wewnętrznej KDw (o szerokości w liniach rozgraniczających 8m) z przeznaczeniem minimalnej północno-wschodniej skrajnej części działki nr ew. 56/6 na), celem zapewnienia jakiegokolwiek obsługi komunikacyjnej dla terenu działki nr ew. 56/5 i usprawnienia obsługi działki nr ew. 56/6.

Kwestionowana droga wewnętrzna oznaczona w projekcie planu symbolem KDw nie stanowi drogi publicznej. Zgodnie z § 27 ust. 3 planu *„ Rysunek planu zawiera propozycje podziału na działki i dojazdy KDw, oraz propozycje scaleń działek, które nie stanowią ustaleń planu”*.

Drogi wewnętrzne wydziela się tylko przy podziale na działki budowlane terenu przewidzianego w planie pod określone rodzaje funkcji, natomiast zasady ich wyznaczania zawarte są w § 28 ust. 6- 8.

W świetle powyższych ustaleń planu drogi te nie będą wydzielane i przejmowane przez Gminę lecz przez właścicieli nieruchomości, którzy w przyszłości przy podziale terenu pod dany rodzaj zabudowy, zapewnią nowo powstałym działkom dostęp do drogi publicznej, wymagany art. 93 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 nr 261, poz. 2603 z późn. zm.), który stanowi, że: „*Podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej; za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu albo ustanowienie dla tych działek innych służebności drogowych, jeżeli nie ma możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem. Nie ustanawia się służebności na drodze wewnętrznej w przypadku sprzedaży wydzielonych działek gruntu wraz ze sprzedażą udziału w prawie do działki gruntu stanowiącej drogę wewnętrzną.*” Zatem określając w projekcie planu zasady podziału nieruchomości nie można pominąć zasad ich obsługi komunikacyjnej, umożliwiającej dostęp do drogi publicznej.

Powyższe rozwiązania w postaci stworzenia minimalnego podstawowego lokalnego kośca drogowego daje możliwość swobodnego kształtowania pozostałych dróg wewnętrznych, i umożliwia najdogodniejszy dostęp do istniejących dróg publicznych w tym obszarze, a tym samym rozwój tych terenów.

Zwrócić należy przy tym uwagę na zaistniałą w tej chwili możliwość zaprojektowania w niniejszym projekcie planu sprawnego układu komunikacyjnego, co umożliwi zachowanie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie oraz zapewnienie właściwych standardów w zakresie realizacji infrastruktury technicznej – obsługi inżynierskiej obszaru i uporządkowanie w podstawowym zakresie ruchu kołowego na terenach przyszłej aktywności gospodarczej i wprowadzenie na tym terenie ładu przestrzennego, którego jedną z form jest właściwe ukształtowanie w perspektywie układu dróg.

Skarżąca w swoim zarzucie nie wskazała naruszenia ww. ustaleniami komunikacyjnymi projektu planu konkretnego przepisu prawa materialnego.

Wobec powyższego zarzut należało odrzucić w pkt 2/.

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

Wobec powyższego stanu faktycznego i prawnego zarzut należało odrzucić w części pkt 1/ w zakresie dotyczącym przeznaczenia całej działki nr ew. 56/6 wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową i w pkt 2/.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Tomasz Szweca

