

UCHWAŁA Nr LVII/969/05
Rady Gminy Raszyn
z dnia 22 września 2005.

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 uchwala, co następuje:

§ 1

Po rozpatrzeniu pisma złożonego w dniu 27.10.2003r. (poz. 12872) zakwalifikowanego jako zarzut do projektu "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Sękocin Stary", wniesiony przez Panią Danutę Przybyszewską, właścicielkę działki nr ew. 187 położonej we wsi Sękocin Stary, dotyczącego: przeznaczenia terenu ww. działki na grunty o przeznaczeniu mieszkaniowym i rekreacyjnym, **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 Pani Danucie Przybyszewskiej, 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.

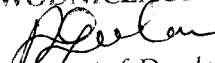
§ 4

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY RADY


Krzysztof Derda

Załącznik nr 1

do uchwały Nr LVII/969/2005 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.).

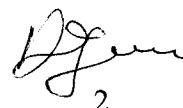
Według art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym *"Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym (...), określa zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele i ustalania zasad ich zagospodarowania(...)"*.

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 ust. 1 pkt 1 i 4 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 (...), granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, (...)"*.

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.

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. Możliwość takiej nie tworzy sytuacja, w której skarżący posiadając nawet interes prawny w zakwestionowanym projekcie planu nie może jednocześnie wykazać jego naruszenia.

W przedmiotowej sprawie skarżącą jest właścicielką działki nr ew. 187, położonej na obszarze objętym projektem planu. Ustalenia przyjęte w projekcie planu wskazują na przeznaczenie nieruchomości niezgodnie z jej oczekiwaniami, a więc będzie miało miejsce ograniczenie prawa własności skarżącej.

Zatem powyższe naruszenie interesu prawnego skarżącej 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 skarżącej 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 przesądzając środków, 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 22.10.2003r., złożonym w dniu 27.10.2003r. (poz. 12872), zakwalifikowanym jako zarzut do projektu *“Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Sękocin Stary”*, Pani Danuta Przybyszewska właścicielka działki nr ew. 187 położonej we wsi Sękocin Stary wnioskuje o przeznaczenie terenu jej działki pod zabudowę mieszkaniową i rekreacyjną.

Z zapisów ewidencji gruntów dla działki nr ew. 187 o łącznej powierzchni 0,8490 ha wynika, że składa się ona z następujących rodzajów użytków: grunty rolne RIIIb (pow. 0,0655 ha), RIVa (pow. 0,2444 ha), RIVb (pow. 0,1979 ha), RV (pow. 0,0415 ha), pastwisko-PsIV (pow. 0,1652 ha), las-LsVI (pow. 0,0545 ha), rowy-W (pow. 0,0051 ha) i drogi-dr (pow. 0,0064 ha) oraz treny zbudowane B o pow. 0.0685 ha.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, do którego skarżąca zgłosiła zarzut, określa ww. teren obejmujący od południa na odcinku ok. 30 m działkę nr ew. 187 jako tereny zieleni leśnej (ZL), gdzie według pkt. 1) § 15 *“(…) plan ustala rozwój funkcji zieleni leśnej, ochronę, pielęgnację i uzupełnienie istniejącego drzewostanu oraz fauny jako funkcji podstawowej.”*, pkt 2) *“Dla terenów ZL plan zakazuje lokalizowania zabudowy, rozwój funkcji innych niż określone w pkt 1 i 2 oraz obiektów i urządzeń uciążliwych, na dalszym odcinku ok. 210 m z działki nr ew. 187 zgodnie z § 16 ustaleń planu są to tereny naturalnej zieleni dolin rzecznych (ZN), gdzie według pkt. 1) § 16 *“(…) plan ustala rozwój**

funkcji naturalnej zieleni dolin rzecznych, ochronę i uzupełnienie istniejącego drzewostanu i roślinności niskiej oraz fauny jako funkcji podstawowej.”, pkt 2) “Dla terenów ZN plan dopuszcza rozwój funkcji usługowych (niekubaturowych) z zakresu rekreacji, turystyki, sportu i wypoczynku, nie kolidujących z funkcją podstawową terenu oraz istniejącą zielenią i ukształtowaniem terenu.”, pkt 3) “Dla terenów ZN plan zaleca realizację zbiorników retencyjnych (stawów, rowów, oczek wodnych, itp.)”, pkt 4) “Dla terenów ZN plan zakazuje lokalizowania zabudowy, rozwój funkcji innych niż określone w pkt 1 i 2 oraz obiektów i urządzeń uciążliwych.” Natomiast pozostała część działki nr ew. 187 na odcinku ok. 300 m przewidziana jest pod uprawy rolne (A4.2 R) stosownie do §21, a w pasie o długości ok. 70m od ul. Sękocińskiej jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej (A2.1 MNz), zgodnie z § 8.

Na podstawie ustaleń obowiązującego do dnia 31.12.2003r. Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Raszyn, zatwierdzonego Uchwałą Nr 23/94 Rady Gminy Raszyn z dnia 9 listopada 1994r. (opubl. Dziennik Urzędowy Województwa Warszawskiego Nr 24 poz. 821 z dnia 5 grudnia 1994r.), obowiązującego do 31.12.2003r. przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości w części południowej było określone jako obszary dolin rzecznych ze złożami torfu, zagłębień śródpolnych, jako obszar dolesień (ZŁ/R), część północna była zaś przeznaczona pod tereny zabudowy mieszkaniowej i zabudowy zagrodowej (M/MZ).

Według Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Raszyn, uchwalonego Uchwałą Nr 76/XIX/99 Rady Gminy Raszyn z dnia 16 grudnia 1999r., nieruchomość skarżącej położona jest na terenie określonym jako obszar dolin rzecznych i zagłębień bezodpływowych i zabudowy mieszkaniowej.

Według pkt 4.2. (str. 5-6) “Prognozy oddziaływania na środowisko”, oprac. mgr Hanna Kowińska, Warszawa 2003r., plan wyznacza zasięg terenów naturalnej zieleni dolin rzecznych (ZN) na obszarze objętym planem. Plan ustala ochronę terenów zieleni naturalnej (ZN), w szczególności nakazuje zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni wartościowej (drzewostanu, roślinności zaroślowej i nadwodnej) oraz zachowanie i uzupełnienie istniejących powiązań ekologicznych. Natomiast dla terenów ZL plan ustala ochronę terenów zieleni leśnej.

Z powyższego względu oraz z powodu niewniesienia wcześniejszego wniosku przez właścicielkę działki do planu brak było uzasadnienia umożliwiającego organowi wystąpienie do Wojewody Mazowieckiego o wydanie stosownej zgody o przeznaczeniu gruntów rolnych, na cele nierolnicze.

Dlatego też, teren na którym jest położona m.in. działka nr ew. 187 został w projekcie planu przeznaczony w znacznej części pod teren naturalnej zieleni dolin rzecznych oznaczony na rysunku planu symbolem ZN (A6.1ZN) i grunty rolne - R (A4.2R). Natomiast dla północnego fragmentu działki nr ew. 187 oznaczonego w projekcie planu symbolem A2.1MNz plan ustala przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę zagrodową.

Stosownie do art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym “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, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części”. Zgodnie z ww. art. 36 ust. 3 “Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość

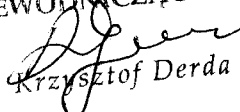
nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równemu obniżeniu wartości nieruchomości". Zasady określania wartości nieruchomości oraz osoby uprawnione do określania 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.

Zatem uchwalenie planu miejscowego nie pozbawi prawa własności 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.).

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