

UCHWAŁA Nr LVII/972/05  
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

1. Po rozpatrzeniu pism złożonych w dniu 22.10.2003r. (poz. 12617 i poz. 12618) zakwalifikowanych jako zarzuty do projektu "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Sękocin Stary", wniesione przez Panią Helenę Bonikowską, właścicielkę działek nr ew. 272/1 i 268/3, położonych we wsi Sękocin Stary, dotyczące: 1/ wniosku o obniżenie minimalnej powierzchni działki dla obszaru B 4. 1 MNr do 1200 m<sup>2</sup>, 2/ zmniejszenia szerokości pasa drogowego ul. Wiklinowej (6KDL) z projektowanych 35 m do 25 m, 3/wyznaczenia północnej części ul. Wiklinowej ( o max. szer. 10m) tej samej szerokości co południowej, 4/ braku zgody na przeznaczenie części działek na drogi oznaczone symbolami B4.3 KDw i 13 KDD, **odrzuca się w części złożony zarzut.**

2. **Zarzut odrzuca się w części** w zakresie dotyczącym pkt 1/ i 3/

W pozostałej części w zakresie pkt 2/i 4/ zarzut został uwzględniony przez Wójta Gminy Raszyn.

§ 2

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

§ 3

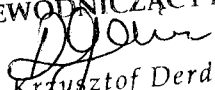
1. Uchwała podlega doręczeniu Pani Helenie Bonikowskiej wnoszącej zarzut.
2. Uchwałę niniejszą wnosząca zarzut może zaskarżyć do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Rady Gminy Raszyn.

§ 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/972/2005 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 skarżąca jest właścicielką nieruchomości położonej na obszarze objętym projektem planu. Ustalenia przyjęte w projekcie planu wskazują na przeznaczenie jej nieruchomości niezgodnie z oczekiwaniami, a więc będzie miało miejsce ograniczenie prawa własności skarżących.

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 w oczekiwany przez nią sposób 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 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.

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 1-7 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”*.

W dniu 22.10.2003r. pismami (poz. 12617 i poz. 12618), zakwalifikowanymi jako zarzuty do projektu *“Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Sękocin Stary”*, Pani Helena Bonikowska, właścicielka działek nr ew. 272/1 i 268/3, położonych we wsi Sękocin Stary, kwestionuje ustalenia planu wnosząc o: 1/ obniżenie minimalnej powierzchni działki dla obszaru B 4. 1 MNr do 1200 m<sup>2</sup>, 2/ zmniejszenie szerokości pasa drogowego ul. Wiklinowej (6KDL) z projektowanych 35 m do 25 m, 3/wyznaczenie północnej części ul. Wiklinowej ( o max. szer. 10m) tej samej szerokości co południowej, 4/ nieprzeznaczanie części działek na drogi oznaczone symbolami B4.3 KDw i 13 KD. Wójt Gminy Raszyn odrzucił wniesione zarzuty w części w zakresie pkt 1/ i pkt 3/, uwzględniając zarzut w zakresie pkt 2/ i 4/.

Nieruchomość skarżącej składa się z działek nr ew. 272/1 o pow. 0,4113 ha, oraz z działki nr ew. 268/31, o pow. 0,4042 ha.

W projekcie planu ww. działki położone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną rezydencjonalną. Teren ten objęty jest strefą ochrony urbanistycznej warszawskiego obszaru

chronionego krajobrazu i podlega ochronie, w związku z tym dla nowo projektowanej działki budowlanej plan ustala min. powierzchnię 1500 m<sup>2</sup>. Tak ustalona wielkość działek daje możliwość stworzenia osiedla o wysokim standardzie przestrzennym, z dużym udziałem zieleni i luźną zabudową. Nowo powstała zabudowa winna się bowiem komponować z dużym kompleksem leśnym Las Sękociński.

Zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz.Urz. Woj. Warszawskiego z dnia 16 września 1997r. Nr 43, poz. 149 z późn. zm.) ze zmianami Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego Nr 117 z dnia 3 sierpnia 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. Mazowieckiego z dnia 18 sierpnia 2000r. Nr 93, poz. 911 z późn. zm.), ze zmianami Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego Nr 218 z dnia 6 lipca 2001r. w sprawie zmiany rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego z dnia 29 sierpnia 1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego w odniesieniu do opisu granic (Dz.Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 4 sierpnia 2001r. Nr 161, poz. 2363) teren ten winien uwzględniać wymogi załącznika nr 2 §2, pkt V. 2.1 *dopuszczenia zabudowy jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej z zachowaniem co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki.*

Wobec powyższego przyjęty w projekcie planu normatyw min. 1500 m<sup>2</sup> dla nowo powstałych działek został określony jednakowo na całym obszarze zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej i nie może być zmieniany w sposób indywidualny.

Na działce nr ew.272/1 zaprojektowana została część drogi 6KDL, część drogi B4.3 KDw oraz część drogi 13KDD. Natomiast z działki nr ew. 268/3 wyznaczono część drogi 6 KDL i 13KDD.

W skorygowanym projekcie planu, po uwzględnieniu innych zarzutów właścicieli nieruchomości zostanie zlikwidowana projektowana droga 13.KDD oraz droga B4.3 KDw, a szerokość drogi 6.KDL (ul. Wiklinowej) w liniach rozgraniczających zostanie zmniejszona, tak że łączna szerokość projektowanej ul. Wiklinowej, składającej się z drogi publicznej klasy L, szpaleru drzew i krzewów oraz rowu Wolica, zostanie zmniejszona z 35 m do 25 m.

Kwestionowany przebieg drogi 6.KDL ( o szerokości 12 m po północnej i 7 m po południowej stronie rowu) został zaprojektowany wzdłuż istniejącego cieków wodnego – rowu Wolica o szer. 6 m , z zielenią oraz szpalerem drzew towarzyszących.

Potrzeba ochrony cieków wodnych – rowu Wolica oraz towarzyszącej mu zieleni wynika z zakazów, nakazów i ograniczeń obowiązujących na terenie warszawskiego obszaru chronionego krajobrazu w odniesieniu do wód stosownie do Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz.Urz. Woj. Warszawskiego z dnia 16 września 1997r. Nr 43, poz. 149 z późn. zm.) ze zmianami. Zgodnie z ww. Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego na terenach objętych niniejszą zmianą planu, w odniesieniu do wód obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia ustalone w § 2 załącznika nr 2 – pkt III.1-6.

Poprowadzenie drogi 6.KDL klasy L (lokalnej) o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m w poprzek działek nr ew. 272/1 i 268/3 jakkolwiek spowoduje ich zmniejszenie o 550m<sup>2</sup>, to umożliwi zalecane scalenia istniejących przyległych do drogi działek i ich wtórny podział na działki budowlane na warunkach określonych w § 9 pkt 8, 9, 10, 13, 15 planu, z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych m. in. projektowanej drogi 6.KDL stosownie do przepisu § 14 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich



usytuowanie (Dz.U. z 2002r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.): *“Do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojście i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej (...)”*.

W projekcie planu stosownie do art. 10 ust. 1 pkt 2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym wyznaczono linie rozgraniczające kwestionowanej ulicy publicznej, przyjmując szerokość 12m w liniach rozgraniczających dla projektowanej drogi lokalnej oznaczonej symbolem 6.KDL, które będą zgodne 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 użytkownika, bezpieczeństwa z uwagi na możliwość wystąpienia pożaru lub innego miejscowego zagrożenia, odpowiednie warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem drogi publicznej (§ 1 ust. 3 pkt 1 lit a), c), i pkt 2 ww. Rozporządzenia).

Natomiast wnioskowana przez skarżącą szerokość 10m dla drogi publicznej lokalnej - ul. Wiklinowej ozn. symbolem 6.KDL nie znajduje uzasadnienia w ww. parametrach technicznych określających szerokości lokalnych dróg publicznych w liniach rozgraniczających, przy zachowaniu odległości drogi od skarpy rowu min. 1 m oraz planowanej zieleni i elementów drogi .

Do kwestionowanej projektowanej drogi – ul. Wiklinowej 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 Rolna, w celu zapewnienia ogólnego bezpieczeństwa przejazdu w razie awarii lub wypadku, w tym dla pojazdów straży pożarnej i karetek pogotowia oraz doprowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

Planowana droga 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).

W projekcie planu przedmiotowe działki, w części południowej przylegają bezpośrednio do rowu Wolica, po którego obu stronach wyznaczone zostały w planie linie rozgraniczające projektowanej ul. Wiklinowej (6 KDL). Skarżąca kwestionuje różną szerokość pasów terenu przewidzianych pod drogę, wnioskując o ich jednakową szerokość. Po korekcie projektu planu ul. Wiklinowa (6.KDL) pozostanie w postaci drogi klasy L (lokalnej) o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m ( po północnej stronie rowu Wolica) oraz ciągu pieszo – jezdnego o szerokości 7 m (po stronie południowej). Nie jest możliwe zaprojektowanie tej samej szerokości pasów drogi po obu stronach rowu. Z uwagi, iż po jego południowej stronie istnieje już w odległości ok. 7 m zabudowa na działkach nr ew. 289/14 i 289/15, możliwa jest po tej stronie jedynie realizacja ciągu pieszo-jezdnego, który zapewni dostęp do przyległych nieruchomości.

W tym stanie faktycznym i prawnym zarzut skarżącej, dotyczący niewyrażenia zgody na nierównomierne zaprojektowanie drogi kosztem powierzchni jej działek nie mógł być uwzględniony.

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 skarżącą prawa własności ani możliwości dochodzenia roszczeń związanych z prawem własności. W tej sytuacji interes skarżącej 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.

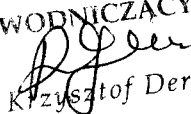
W warunkach postępującej urbanizacji gminy trzeba się bowiem liczyć ze zmianami polegającymi na kolejnych inwestycjach, oczywiście po stworzeniu przez gminę stosownych podstaw w planach zagospodarowania przestrzennego. Takie zmiany, jak w niniejszej sprawie, nie stanowią naruszenia interesu prawnego skarżących chronionego przepisami prawa cywilnego.

Kwestionowaną drogę poprowadzono także z wykorzystaniem części działek innych właścicieli gruntów przeznaczonych pod zabudowę, położonych w obszarze tego planu. Nie można zatem w tej sytuacji mówić o naruszeniu interesu prawnego jednych a ochronie innych.

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 współzycia społecznego.

Wobec powyższego stanu faktycznego i prawnego należało odrzucić wniesiony zarzut w zakresie pkt.1/ i 3/.

PRZEWODNICZĄCY RADY  
  
Krzysztof Derda