

UCHWAŁA Nr XXXII/580/09
Rady Gminy Raszyn
z dnia 30 kwietnia 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 złożonego w dniu 12.01.2004r. pisma (poz. 388), wniesionego przez Państwa Annę i Zdzisława Tyszka, 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/ poszerzenia ul. Granicznej kosztem gruntów położonych po północnej stronie ulicy, 2/ wyznaczenia linii zabudowy „10m od jezdni”, 3/ możliwości przeznaczenia działek o mniejszych niż określona w projekcie planu minimalna powierzchnia (tj. 1,0 ha) na funkcje usługowo-produkcyjne, 4/ dopuszczenia dla terenu na którym jest położona działka nr ew. 270/4 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, **odrzuca się w części złożony zarzut.**

2. **Zarzut odrzuca się w części w pkt 1/, 2/, 3/ i w części pkt 4/ w zakresie przeznaczenia działki nr ew. 270/4 wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna.**

§ 2.

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

§ 3.

1. Uchwała podlega doręczeniu Państwu Annie i Zdzisławowi Tyszka 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 podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY RADY


Tomasz Szwed

Załącznik nr 1 do uchwały Nr XXXII/580/09 Rady Gminy Raszyn z dnia 30 kwietnia 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 (poz. 388) złożonym w dniu 12.01.2004r., w terminie zgodnym z art. 23 ust. 2 i art. 24 ust. 2 ww. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym Państwo Anna i Zdzisław Tyszka podnieśli: 1/ poszerzenie ul. Granicznej kosztem gruntów położonych po północnej stronie ulicy, 2/ wyznaczenie linii zabudowy „10m od jezdni”, 3/ możliwość przeznaczenia działek o mniejszych niż określona w projekcie planu minimalna powierzchnia (tj. 1,0 ha) na funkcje usługowo-produkcyjne, 4/ dopuszczenie dla terenu na którym jest położona działka nr ew. 270/4 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W przedmiotowej sprawie zakwestionowane przez Skarżących ustalenia planu naruszają Ich interes prawny, skoro są właścicielami nieruchomości położonej na terenie objętym niniejszym projektem planu.

Konsekwencją uchwalenia planu według kwestionowanego projektu będzie określony ustaleniami planu sposób wykonania prawa własności Skarżących co do działki nr ew. 270/4 położonej we wsi Janki.

W świetle powyższego niewątpliwie projekt planu narusza interes prawny Skarżących. Okoliczność ta wskazuje, że Skarżący byli legitymowani do wniesienia zarzutu w trybie art. 24 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

Fakt ten jednak, nie oznacza konieczności uwzględnienia zgłoszonego w tym zakresie zarzutu, a jedynie stwarza legitymację do jego wniesienia przez Skarżących.

Wniesiony zarzut został uwzględniony przez Wójta Gminy Raszyn w części w pkt 4/ w zakresie dopuszczenia możliwości realizacji na działce nr ew. 270/4 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Ad pkt 1/

Odnosząc się do zarzutu pkt 1/ dotyczącego poszerzenia ul. Granicznej kosztem gruntów położonych po północnej stronie ulicy, wskazać należy co następuje:

Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym określa złożony proces gospodarowania przestrzenią i w art. 1 ust. 2 nakazuje uwzględniać w zagospodarowaniu przestrzennym między innymi wymagania ładu przestrzennego, walory architektoniczne i krajobrazowe oraz prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 5). Jednak już z art. 3 tej ustawy wynika, że każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, ale w granicach określonych przez ustawy i zasady współzycia społecznego.

Prawo własności, którego ochronę zapewniają przepisy art. 21 ust. 1 i art. 64 ust. 1 i 3 Konstytucji nie jest prawem bezwzględnym i doznaje określonych ograniczeń. Dopuszcza je Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej, stanowiąc w art. 64 ust. 3, że własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w takim zakresie, w jakim nie narusza to istoty prawa własności, a więc poszanowania zasady proporcjonalności, tj. zakazu nadmiernej w stosunku do chronionej wartości ingerencji w sferę praw i wolności jednostki. Z kolei stosownie do regulacji art. 31 ust. 3 Konstytucji ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw, w tym prawa własności mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. Ingerencja w sferę prawa własności pozostawać musi w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do wskazanych wyżej celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. Na możliwość wprowadzenia przez ustawodawcę w drodze ustawy ograniczeń wykonywania prawa własności wskazuje też przepis art. 140 k.c., zgodnie z którym w granicach określonych przez ustawy i zasady współzycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą.

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 podobnie jak przepisy obecnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) upoważniają gminę do uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których gmina ustala przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu.

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

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się, w zależności od potrzeb linie rozgraniczające ulice, place i drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczym.

Definicję drogi publicznej określa ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2007r. Nr 19, poz. 115 z późn. zm.): „Art. 1. *Drogą publiczną jest droga zaliczona na podstawie niniejszej ustawy do jednej z kategorii dróg, (...).*

Art. 2. 1. Drogi publiczne ze względu na funkcje w sieci drogowej dzielą się na następujące kategorie: 1) drogi krajowe; 2) drogi wojewódzkie; 3) drogi powiatowe; 4) drogi gminne.

2. Ulice leżące w ciągu dróg wymienionych w ust. 1 należą do tej samej kategorii co te drogi.
3. Drogi publiczne ze względów funkcjonalno-technicznych dzielą się na klasy określone w warunkach technicznych, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 i Nr 170, poz. 1217), jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.”.

Drogi publiczne stanowią przy tym cel publiczny w rozumieniu art. 6 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.).

Gmina przewidując w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego projektowane drogi stosownie do art. 35 ust. 2 ustawy o drogach publicznych przeznaczyła pod poszerzenie istniejących dróg publicznych i pod przyszłą budowę dróg publicznych pasy terenu o szerokości uwzględniającej ochronę użytkowników dróg i terenu przyległego przed wzajemnym niekorzystnym oddziaływaniem, z zachowaniem przepisów 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), w tym dotyczących umieszczenia w pasie drogowym urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą tj. zgodnie z § 140 ust. 2 w szczególności: 1) linie elektroenergetyczne wysokiego i niskiego napięcia oraz linie telekomunikacyjne, 2) przewody kanalizacyjne nie służące do odwodnienia drogi, gazowe, ciepłownicze i wodociągowe, 3) urządzenia wodnych melioracji, 4) urządzenia podziemne specjalnego przeznaczenia, 5) ciągi transportowe.

Przepisy Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie zapewniają 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).

Przepisy ww. Rozporządzenia stosuje się przy projektowaniu, wykonywaniu dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń budowlanych, a także ich odbudowie, rozbudowie, przebudowie oraz przy remontach objętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę (§ 2).

Na podstawie § 5 ww. Rozporządzenia usytuowanie drogi oznacza w niniejszym rozporządzeniu umieszczenie jej elementów w pasie terenu wyznaczonym liniami rozgraniczającymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w trybie określonym w przepisach o zagospodarowaniu przestrzennym.

„Szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych” (§ 6).

Zgodnie z § 4 i § 7 ust.1 ww. Rozporządzenie dzieli drogi na klasy: autostrady ("A"), ekspresowe ("S"), główne ruchu przyspieszonego ("GP"), główne ("G"), zbiorcze ("Z"), lokalne ("L"), dojazdowe ("D"). Drogi zaliczone do jednej z kategorii powinny mieć parametry techniczne i użytkowe odpowiadające następującym klasom dróg: drogi krajowe - klasy A, S, GP i wyjątkowo klasy G, drogi wojewódzkie - klasy G, Z i wyjątkowo klasy GP, drogi powiatowe - klasy G, Z i wyjątkowo klasy L, oraz drogi gminne - klasy L, D i wyjątkowo klasy Z.

Aktualnie ul. Graniczna stanowi drogę powiatową o nieuregulowanym przebiegu i stanie prawnym. Szerokość obecnej ul. Granicznej - działki drogowej nr ew. 67/3 we wsi Sękocin Stary i nr ew. 108/1 położonej w Sękocinie Nowym, będącej własnością powiatu pruszkowskiego wynosi 4m.

Szerokość w liniach rozgraniczających nie powinna być mniejsza niż dla ulicy klasy L o przekroju jednojezdniowym – 12m (§ 7 ust. 1 Rozporządzenia jw.).

Dla projektowanego poszerzenia ul. Granicznej - drogi klasy lokalnej, w skorygowanym projekcie planu zostanie zmniejszona szerokość w liniach rozgraniczających z kwestionowanych 15m do 12m zgodnych z ww. § 7 ust. 1 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

Tereny położone na północ od ul. Granicznej w skorygowanym projekcie planu będą posiadały przeznaczenie usługowo-produkcyjne z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (UP/MN) i przeznaczenie usługowe z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (U/MN). Natomiast tereny usytuowane na południe od ul. Granicznej objęte są miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, uchwalonym Uchwałą Nr XXIII/430/08 Rady Gminy Raszyn z dnia 31 lipca 2008r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn – Obszar I obejmującego część wsi: Sękocin Stary i Sękocin Nowy (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 174 poz. 6230 z dnia 13 października 2008r.), który przeznaczają na funkcje zabudowy usługowo-produkcyjnej ozn. na rysunku planu symbolem UP i zabudowy usługowo-produkcyjnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ozn. UP/MN.

Ww. obowiązującym plan ustala także poszerzenie od 4m do 8m w obszarze planu ul. Granicznej ozn. symbolem 6KL o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 12m.

Projektowane poszerzenie ul. Granicznej do szerokości w liniach rozgraniczających 12m zostanie w skorygowanym projekcie planu wyznaczone symetrycznie po obydwu stronach drogi istniejącej, którą stanowi działka nr ew. 108/1 o szerokości 4m, m. in. z wykorzystaniem pasa terenu szerokości ok. 4m z działki nr ew. 270/4 na długości ok. 110m, a więc z wykorzystaniem ok. 440m² terenu działki nr ew. 270/4 z powierzchni 5500m², celem zaspokojenia potrzeb komunikacyjnych dla terenów, położonych pomiędzy położonych na północ i południe od ul. Granicznej przyległych po obydwu stronach na odcinku ponad 1,0 km do kwestionowanej drogi publicznej.

Na przedmiotowym obszarze przeważa zabudowa usługowo-magazynowa z pozostałościami po zabudowie zagrodowej, na pozostałym obszarze prowadzona jest działalność rolnicza.

Poszerzenie ul. Granicznej, obecnie szerokości 4m na długości ponad 1,0km, do parametrów technicznych odpowiadających drodze klasy lokalnej jest najbardziej ekonomicznym rozwiązaniem, ponieważ droga ta w sposób najkrótszy łączyć będzie powyższe tereny zlokalizowane pomiędzy drogami krajowymi Al. Krakowską (kl. GP) i ul. Mszczonowską (kl. GP).

Klasa drogi, a więc jej 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.

Powyższe rozwiązania w postaci stworzenia minimalnego podstawowego lokalnego kośćca drogowego daje możliwość swobodnego kształtowania pozostałych dróg wewnętrznych, i umożliwia najdogodniejszy dostęp do istniejących dróg publicznych w tym obszarze, a tym samym rozwój terenów położonych pomiędzy ww. drogami krajowymi.

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 inżynierskiej 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.

Zwrócić należy przy tym uwagę na zaistniałą w tej chwili możliwość zaprojektowania w niniejszym projekcie planu nowego i sprawnego układu komunikacyjnego po użytkowanych dotychczas rolniczo jeszcze niezabudowanych terenach, 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.

W świetle powyższego zarzut w pkt 1/ należało odrzucić.

Ad pkt 2/

Odnośnie pkt 2/ zarzutu dotyczącego wyznaczenia linii zabudowy „10m od jezdni” wskazać należy, że 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, (...)”*.

Ustalenie linii zabudowy w odległości 10m od północnej (po poszerzeniu po korekcie projektu planu do 12m) linii rozgraniczającej ul. Granicznej pozostawi do zabudowy kubaturowej od 40m-32m z terenu działki nr ew. 270/4 (bez uwzględnienie odległości ścian danego obiektu budowlanego od północnej granicy działki), zgodnie z przeznaczeniem dla działki Skarżących, które w skorygowanym projekcie planu na działce nr ew. 270/4 oprócz przeznaczenia usługowego będzie dopuszczało możliwość realizacji także wnioskowanej przez wnoszących zarzut zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (vide pkt 4/).

Wprawdzie przepis art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2007r. Nr 19, poz. 115 z późn. zm.) stanowi, że obiekty budowlane przy drogach powiatowych, w terenie zabudowanym powinny być sytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej 8 m. Przyjęcie w projekcie większej niż dopuszczalna minimalna odległość linii zabudowy wynika z przyjętej funkcji i sposobu zagospodarowania terenu przyległego do ww. drogi lokalnej. Projekt planu przeznacza tereny do niej przyległe pod funkcję usługową i produkcyjną, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy jednoczesnym zobowiązaniu inwestora do zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na własnej działce. Powyższe przeznaczenie w proj. planu umożliwia budowę siedzib firm prowadzących działalność gospodarczą w zakresie produkcji i przetwórstwa przemysłowego i rzemieślniczego, budownictwa, handlu detalicznego i ekspozycyjnego, handlu hurtowego, hoteli i restauracji, transportu, gospodarki magazynowej, poczty i telekomunikacji, administracji, pośrednictwa finansowego, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw oraz szeroko rozumianych usług dla innych podmiotów gospodarczych i ludności. Tak różnorodny sposób zagospodarowania terenu z jednej strony daje możliwość wszechstronnego wykorzystania nieruchomości, z drugiej zaś wymaga zachowania uporządkowanego układu zabudowy usytuowanej wzdłuż drogi powiatowej oraz zabezpieczenia we własnym zakresie potrzeb parkingowych dla mieszkańców, zatrudnionych osób, dostawców i klientów korzystających z prowadzonej na działce działalności gospodarczej.

Mając na uwadze ograniczenia wynikające z kształtu działek i istniejącej na nich zabudowy należy dążyć do nadbudowy, rozbudowy i budowy nowych obiektów w głębi działki, tak aby frontowa część działki mogła być wykorzystana do rosnących wciąż potrzeb parkingowych i komunikacyjnych – np. plac manewrowy. Niedogodności komunikacyjne i brak miejsc postojowych na terenie własnych nieruchomości spowoduje obciążenie parkującymi pojazdami ul. Granicznej lub prostopadłej do niej projektowanej drogi KL. Umożliwienie bliższego usytuowania zabudowy w stosunku do linii rozgraniczających dróg w rejonie ul. Granicznej (drogi powiatowej) i Al. Krakowskiej (drogi krajowej) spowodowałoby ograniczenie widoczności na tym skrzyżowaniu.

Wobec powyższego w kolejnej skorygowanej wersji projektu planu na całym odcinku drogi powiatowej – ul. Granicznej pozostanie linia zabudowy w odległości co najmniej 10 m od linii rozgraniczającej drogi. Regulacja ta stwarza możliwość zachowania ładu przestrzennego na ww. terenach, a przede wszystkim uwzględnia możliwość prawidłowego rozwiązania potrzeb komunikacyjnych i parkingowych w ramach poszczególnych działek.

Zatem zarzut w pkt 2/ należało odrzucić.

Ad pkt 3/

Odnosząc się do pkt 3/ zarzutu w zakresie możliwości przeznaczenia działek o mniejszych niż określone w projekcie planu minimalne powierzchnie (tj. 1,0 ha) na funkcje usługowo-produkcyjne, wskazać należy, że stosownie do § 27 ust. 1 plan ustala, że nowo wydzielane działki muszą być dostosowane wielkością i kształtem do sposobu zagospodarowania, natomiast minimalne powierzchnie obowiązują dla nowo wydzielanych działek (ust. 5). Ustalenia te nie będą dotyczyły działki Skarżących, gdyż w skorygowanym projekcie planu zostanie przeznaczona pod funkcję usługową nieuciążliwą z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej.

Wobec powyższego zarzut w pkt 3/ należało odrzucić.

Ad pkt 4/

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 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), które podobnie jak przepisy obecnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) 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.”*

Wnioskowana realizacja wyłącznie nowej zabudowy mieszkaniowej byłaby możliwa w przypadku gdyby na przedmiotowym obszarze wszystkie sąsiednie pod względem urbanistycznym działki byłyby przeznaczone wyłącznie pod funkcje nieuciążliwe.

Zgodnie ze „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn*”, zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Raszyn Nr 76/XIX/99 z dnia 16 grudnia 1999r., omawiany teren oznaczony jest jako obszary o wiodącej funkcji usługowo-magazynowej.

Na przedmiotowym obszarze przeznaczonym w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu pod zabudowę usługowo-produkcyjną (UP), pomiędzy drogami krajowymi Al. Krakowska i ul. Mszczonowską przeważa zabudowa usługowo-magazynowa z pozostałościami po zabudowie zagrodowej, na pozostałym obszarze prowadzona jest działalność rolnicza.

Po uwzględnieniu licznych zarzutów dotyczących wyeliminowania z tego obszaru przyszłej działalności produkcyjnej w skorygowanym projekcie planu przewidziana będzie jedynie zabudowa usługowa nieuciążliwa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Natomiast proponowane przez Skarżących na całej działce nr ew. 270/4, w obrębie terenów usługowo-magazynowych lokowanie wyłącznie zabudowy mieszkaniowej 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.

Nie jest możliwe przeznaczenie jednej nieruchomości jako enklawy w otoczeniu terenów o wiodącej funkcji usługowej.

„Zgodnie z art. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym prawo do zagospodarowania przestrzennego ma być realizowane w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego, a właśnie te zasady i interes mieszkańców przemawiają za rozgraniczeniem terenów, na których prowadzona jest działalność gospodarcza od terenów zabudowy mieszkaniowej.” (wyrok NSA w Warszawie z dnia 27.09.2006r. sygn. akt II OSK 856/2006, Lex nr 320899).

Wobec powyższego skorygowany projekt planu na działce nr ew. 270/4 o przeznaczeniu usługowym będzie dopuszczał możliwość realizacji także zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zatem zarzut należało odrzucić w części pkt 4/ w zakresie przeznaczenia działki nr ew. 270/4 wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

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

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

Wobec powyższego ustalonego stanu faktycznego i prawnego złożony w dniu 12.01.2004r. zarzut (poz. 388) należało odrzucić w części w pkt 1/, w pkt 2/, w pkt 3/ i w części pkt 4/ w zakresie przeznaczenia działki nr ew. 270/4 wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.