

**UCHWAŁA Nr XXXII/588/09**  
**Rady Gminy Raszyn**  
**z dnia 30 kwietnia 2009r.**

**w sprawie rozpatrzenia zarzutu złożonego do projektu "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi: Janki, Falenty, Falenty Duże, Falenty Nowe, Podolszyn Nowy i Laszczki w Gminie Raszyn".**

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 26.09.2003r. (poz. 11840), zakwalifikowanego w części jako zarzut do projektu "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi: Janki, Falenty, Falenty Duże, Falenty Nowe, Podolszyn Nowy i Laszczki w Gminie Raszyn", wniesionego przez Pana Wojciecha Kamińskiego, dotyczącego: 1/ poszerzenia ul. Falenckiej [KZ], 2/ przebiegu prostopadłej do ul. Falenckiej projektowanej drogi [KL], 3/ likwidacji stacji transformatorowej nr 1039, 4/ błędnego traktowania działki nr ew. 114 jako działki rolnej, 5/ zapisów § 30 ust. 1 pkt 4, 6/ zapisów w § 29 ust. 5 i 6, 7/ zapisów § 11 ust. 1 pkt 5 lit. f, **odrzuca się w części złożony zarzut.**

**2. Zarzut odrzuca się w części w zakresie dotyczącym pkt 2/, 3/, 4/ i 5/.**

W pozostałej części w zakresie pkt 1/, 6/ i 7/ 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 Panu Wojciechowi Kamińskiemu, wnoszącemu zarzut.
2. Uchwałę niniejszą wnoszący 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

  
Tomasz Szwed

**Załącznik nr 1** do uchwały Nr XXXII/588/09 Rady Gminy Raszyn z dnia 30 kwietnia 2009r. w sprawie: rozpatrzenia zarzutu złożonego do projektu *“Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi: Janki, Falenty, Falenty Duże, Falenty Nowe, Podolszyn Nowy i Laszczki w Gminie Raszyn”*.

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 części pisma z dnia 26.09.2003r. (poz. 11840) Pan Wojciech Kamiński (właściciel działki nr ew. 114), zakwestionował ustalenia *“Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi: Janki, Falenty, Falenty Duże, Falenty Nowe, Podolszyn Nowy i Laszczki w Gminie Raszyn”* w zakresie dotyczącym: 1/ poszerzenia ul. Falenckiej [KZ], 2/ przebiegu prostopadłej do ul. Falenckiej projektowanej drogi [KL], 3/ likwidacji stacji transformatorowej nr 1039, 4/ błędnego traktowania działki nr ew. 114 jako działki rolnej, 5/ zapisów § 30 ust. 1 pkt 4, 6/ zapisów w § 29 ust. 5 i 6, 7/ zapisów § 11 ust. 1 pkt 5 lit. f.

W przedmiotowej sprawie zakwestionowane przez Skarżącego ww. ustalenia planu, naruszają Jego interes prawny, skoro Skarżący jest właścicielem działki położonej na terenie objętym ww. projektem planu.

Konsekwencją uchwalenia planu według kwestionowanego projektu będzie określony ustaleniami planu sposób wykonania prawa własności Skarżącego co do jego działki.

Okoliczność ta wskazuje, że Skarżący był legitymowany do wniesienia zarzutu w trybie art. 24 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z zarzutem naruszenia interesu prawnego Skarżącego poprzez niektóre kwestionowane ustalenia planu stwierdzić należy, iż z reguły ustalenia projektu planu naruszają interes prawny określonej grupy osób. Fakt ten jednak, nie oznacza konieczności uwzględnienia zgłoszonego w tym zakresie zarzutu, a jedynie stwarza legitymację do jego wniesienia przez Skarżącego.

Zarzut w części w zakresie pkt 1/, 6/ i 7/ został uwzględniony przez Wójta Gminy Raszyn. Zarzut został odrzucony w części w zakresie dotyczącym pkt 2/, 3/, 4/ i 5/.

#### **Ad pkt 2//**

Rozpatrując zarzut w pkt 2/ dotyczącym przebiegu prostopadłej do ul. Falenckiej projektowanej drogi [KL], stwierdzić 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 współżycia społecznego.

Prawo własności, którego ochronę zapewniają przepisy art. 21 ust. 1 i art. 64 ust. 1 i 3 Konstytucji nie jest prawem bezwzględny 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 współżycia 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 gmin. 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 (Dz. U. z 2007r. Nr 19, poz. 115 z późn. zm.) 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 ww. Rozporządzenia MTiGM 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 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 (o najmniejszej szerokości w liniach rozgraniczających ulicę o przekroju jednojezdniowym – 12m), D (o najmniejszej szerokości w liniach rozgraniczających ulicę o przekroju jednojezdniowym – 10m) i wyjątkowo klasy Z.

W planie miejscowym ustala się jedynie parametry drogi – szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających na podstawie przepisów ww. Rozporządzenie MTiGM w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

Zgodnie z ustaleniami Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Raszyn, zatwierdzonym Uchwałą Nr 23/94 Rady Gminy Raszyn z dnia 9 listopada 1994r. (Dziennik Urzędowy Województwa Warszawskiego Nr 24 poz. 821 z dnia 5 grudnia 1994r.) tereny położone w pasie o szerokość ok. 100m na wschód od ul. Róży i na południe od ul. Falenckiej były przeznaczone na cele budowlane (M - tereny zabudowy mieszkaniowej, MZ - tereny zabudowy zagrodowej), pozostałe tereny w kierunku południowym były terenami rolnymi R.

Niniejszy plan zmienia przeznaczenie ww. terenów rolnych w kolejnym pasie ok. 200m na cele budowlane, co w rezultacie stworzy teren do zabudowy w pasie o szerokości ok. 300m na południe od ul. Falenckiej.

Odnosząc się do nieuwzględnionego zarzutu dotyczącego projektowanej drogi oznaczonej symbolem [KL] - drogi lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających ulicy 12,0 m stwierdzić należy, iż przebieg jej poprowadzono osiowo (po 6,0 m na stronę) wzdłuż granicy działek do niej przyległych nr ew. 113/3, 113/1, 113/4, 114 i 116 oraz jako jej przedłużenie do terenu oznaczonego w planie symbolem [R] poprzez centralną część działki nr ew. 117. Rezerwa terenu projektowanej drogi [KL], poprowadzonej po niezabudowanych skrajnych częściach ww. działek i działki Skarżącego zapewnić będzie w przyszłości lokalne rozwiązanie komunikacyjne zarówno dla terenów przeznaczonych w tym projekcie planu na cele budowlane, jak i dla terenu położonego na północ (o pow. ok. 24 ha) oznaczonego symbolem [R], który może ulec w perspektywie przekształceniom funkcjonalnym na działki budowlane w znacznej ilości.

Połączenie ul. Szybowcowej od strony południowej poprzez wydzielenie kwestionowanej drogi lokalnej [KL] będzie kontynuacją gminnego systemu komunikacji zaprojektowanego po północnej stronie ul. Falenckiej.

Ul. Jabłoniowa działka nr ew. 115/1 jest drogą wewnętrzną prywatną powstałą z podziału działek znajdujących się poza obszarem niniejszego projektu planu.

Istniejąca po obu stronach ul. Jabłoniowej (o szerokości 5m) zabudowa uniemożliwia jej poszerzenie do 12m. Ulica ta nie znajduje połączenia i kontynuacji po północnej stronie ul. Falenckiej.

Dotychczasowy układ ulic na terenie objętym planem nie jest wystarczający, nie uwzględnia bowiem przyszłych potrzeb komunikacyjnych terenów przewidywanych pod zabudowę.

Wobec powyższego planowany przebieg prostopadłej do ul. Falenckiej projektowanej drogi [KL] - drogi lokalnej jest niezbędny.

Droga o funkcji lokalnej musi posiadać minimalną szerokość w liniach rozgraniczających ulicy 12,0 m zgodną z § 7 ust. 1 ww. Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

Według ewidencji gruntów działka Skarżącego nr ew. 114 posiada powierzchnię 1,0ha. Zostanie ona pomniejszona o ok. 1212,5 m<sup>2</sup> (ok.200-metrowy odcinek ½ drogi lokalnej [KL] o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0m, jedno ścięcie narożne o wymiarach nie mniejszych niż 5m x 5m na skrzyżowaniu dróg lokalnych).

Gmina planując drogi dojazdowe i lokalne ma przede wszystkim na uwadze ich przyszłe wykorzystanie dla obsługi komunikacyjnej terenów budowlanych oraz dla poprowadzenia niezbędnej infrastruktury technicznej, umożliwiającej podłączenie się do niej przyszłych obiektów budowlanych.

W sytuacji kiedy Gmina zaprojektowała sporne ulice z zamiarem usprawnienia podstawowego układu komunikacyjnego terenu objętego projektem niniejszego planu, to należy przyjąć, że Gmina nie nadużyła przysługującego jej władztwa planistycznego.

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.

Znane są bowiem powszechne i odczuwalne dolegliwości komunikacyjne, które muszą być inaczej oceniane niż w przypadku okoliczności szerzej nieznanymi. Innymi słowy inaczej dowodzi się okoliczności powszechnie znanych, a inaczej takich, które tego charakteru nie mają.

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

Wobec powyższego zarzut w pkt 2/ należało odrzucić.

#### **Ad pkt 3/**

Odnosząc się do zarzutu w pkt 3/ wskazać należy, iż istniejąca stacja trafo nr 1039 zostanie w przyszłości przeniesiona w rejon przebudowanego skrzyżowania ul. Falenckiej i projektowanej ulicy lokalnej [KL] na koszt Gminy, która będzie inwestorem realizującym budowę ww. skrzyżowania. Zarówno zmiana lokalizacji trafostacji jak i ewentualnej kolizji z istniejącymi sieciami wymagać będzie przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę stosownych uzgodnień z właściwymi jednostkami organizacyjnymi (art. 34 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane Dz. U. z 2006r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.).

Wobec powyższego zarzut w pkt 3/ należało odrzucić.

#### **Ad pkt 4/**

Odnosząc się do zarzutu w piśmie z dnia 26.09.2003r. błędnego traktowania działki nr ew. 114 jako działki rolnej, stwierdzić należy co następuje:

Zgodnie z ewidencją gruntów działkę nr ew. 114 o powierzchni 1,0ha stanowią grunty rolne: grunty orne klasy IVa o powierzchni 0,0200 ha, grunty orne kl. IVb o powierzchni 0,6200 ha i grunty orne kl. V o pow. 0,3600 ha.

Jak wskazano w ww. pkt 2/ Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Raszyn, zatwierdzony Uchwałą Nr 23/94 Rady Gminy Raszyn z dnia 9 listopada 1994r. (Dziennik Urzędowy Województwa Warszawskiego Nr 24 poz. 821 z dnia 5 grudnia 1994r.) tereny położone w pasie o szerokość ok. 100m na południe od ul. Falenckiej przeznaczał na cele budowlane (M - tereny zabudowy mieszkaniowej, MZ – tereny zabudowy zagrodowej), pozostałe tereny w kierunku południowym były terenami rolnymi R.

Niniejszy plan zmienia przeznaczenie ww. terenów rolnych w kolejnym pasie ok. 200m na cele budowlane, co w rezultacie stworzy teren do zabudowy w pasie o szerokości ok. 300m na południe od ul. Falenckiej.

Ustalenie w § 38 ust. 2 pkt 1 projektu planu wartości stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej z wzrostem wartości nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolem MN\*, których przeznaczenie ulega zmianie – w wysokości 30%, ma związek z dotychczasowym zainwestowaniem i statusem prawnym terenów, będących przedmiotem planu.

Obowiązek określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, wynika z art. 10 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym i jest obligatoryjnym elementem regulacji miejscowych planów zagospodarowania. Jeżeli ww. przepis prawa pozwala, a nawet zobowiązuje Gminę do określenia w projekcie planu stawki nie wyższej niż 30 %, to nie zachodzi naruszenie normy prawa, bowiem wartość procentowa stawki (30 %) w zaskarżonym planie określona została prawidłowo w § 38 ust. 2 pkt-1 tekstu projektu przedmiotowego planu.

Określenie wzrostu wartości nieruchomości następuje w odrębnym postępowaniu administracyjnym w związku z ustaleniem opłaty (renty planistycznej) w przypadku zbycia nieruchomości w okresie 5 lat od dnia, w którym plan stał się obowiązujący (art. 37 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Zatem zarzut w pkt 4/ należało odrzucić.

### Ad pkt 5/

W związku z ustaleniem podstawowego przeznaczenia terenu na którym jest położona działka Skarżącego jako terenu [MN] – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zabudową towarzyszącą (§ 30 projektu planu), nie jest możliwa modernizacja, rozbudowa, nadbudowa i lokalizowanie obiektów, których przeznaczenie zostało wykluczone w projekcie planu, a byłoby sprzeczne z ww. ustaleniami. Z tego względu kwestionowany zapis będzie miał na celu doprowadzenie do „śmierci technicznej” obiektów o przeznaczeniu niezgodnym z ustaleniami planu.

Treść § 30 ust. 1 pkt 4 projektu planu wynika z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem (...)” i nie wymaga powielenia tego przepisu w planie - byłoby to sprzeczne z przepisem § 137 w związku z § 143 Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2002r. Nr 100, poz. 908).

Projekt planu przewiduje dla tego terenu docelowo funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN. Łączenie funkcji MN z zabudową zagrodową prowadziłyby do chaosu przestrzennego i do uciążliwego konfliktowego oddziaływania. Nowa funkcja zabudowy mieszkaniowej wprowadzona na teren zabudowy siedliskowej będzie sukcesywnie eliminować dotychczasowe użytkowanie rolnicze.

Zatem zarzut w pkt 5/ należało odrzucić.

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 Skarżącego dokonało się z jednoczesnym naruszeniem obiektywnego porządku prawnego (normy prawa materialnego), a dopiero takie naruszenie uprawnień Skarżącego skutkowało - w myśl wcześniejszych wywodów - nieważnością uchwały o odrzuceniu zarzutu.

Uchwalenie planu miejscowego nie pozbawi prawa własności ani możliwości dochodzenia roszczeń związanych z prawem własności.

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.

Skarżący w swoim zarzucie nie wskazał naruszenia ustaleniami kwestionowanego projektu planu konkretnego przepisu prawa materialnego.

Wobec powyższego stanu faktycznego i prawnego należało odrzucić wniesiony zarzut w części w zakresie dotyczącym pkt 2/, 3/, 4/ i 5/.

PRZEWODNICZĄCY RADY

  
Tomasz Szwed