

**UCHWAŁA Nr XXXIV/612/09**  
**Rady Gminy Raszyn**  
**z dnia 25 czerwca 2009r.**

**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 (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

Po rozpatrzeniu pisma z dnia 30.06.2008r., złożonego w dniu 04.07.2008r. (poz. 8535), zakwalifikowanego jako zarzut do projektu "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Sękocin Stary", wniesiony przez Panią Barbarę Tykwińską, w odniesieniu do działek nr ew. 136/4 i 136/6, położonych we wsi Sękocin Stary, dotyczący zmiany dotychczasowego korzystania z nieruchomości oraz braku możliwości korzystania z działki wskutek utrudnionego dojazdu, **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 Barbarze Tykwińskiej, 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  
  
Tomasz Szwed

## Załącznik nr 1

do uchwały Nr XXXIV/612/09 Rady Gminy Raszyn z dnia 25 czerwca 2009r. 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.).

Z powodu dokonanych zmian, wynikających z rozpatrzonych protestów i zarzutów wniesionych podczas pierwszego wyłożenia projektu planu w dniach 24.09.- 23.10.2003r., zaskarżony projekt planu był ponownie wyłożony w okresie od 19.05 - 19.06.2008r.

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.

Pismem z dnia 30.06.2008r. (poz. 8535) Pani Barbara Tykwińska wiosła zarzut do projektu planu w odniesieniu do działek nr ew. 136/4 i 136/6 - droga wewnętrzna. W zarzucie podniosła, iż „... plan usiłuje zmienić w sposób zasadniczy dotychczasowe korzystanie z mojej nieruchomości.” Ponadto Skarżąca wskazuje na brak możliwości korzystania z nieruchomości ze względu na utrudniony dojazd.

W chwili obecnej dla przedmiotowej działki brak jest planu miejscowego, bowiem zgodnie z art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80, poz. 717, z późn. zm.) w dniu 1.01.2004r. utracił ważność Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn, zatwierdzony uchwałą Rady Gminy Raszyn Nr 23/94 z dnia 9 listopada 1994r. (Dz.Urz. Woj. Warszaw. z 1994r. nr 24, poz. 821).

Działka nr ew. 136/4 w Sękocinie Starym, o pow. 1157 m<sup>2</sup>, sklasyfikowana w ewidencji gruntów jako grunt rolny kl. V, położona jest na obszarze objętym projektem planu. Ustalenia przyjęte w projekcie planu wskazują na przeznaczenie nieruchomości niezgodne z oczekiwaniami właściciela, a więc będzie miało miejsce ograniczenie prawa własności skarżącej.

Zatem powyższe naruszenie interesu prawnego 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.

Działka skarżącej w kwestionowanym projekcie planu znajduje się na terenie naturalnej zieleni dolin rzecznych (ozn. E1.5 ZN), w obszarze zmeliorowanym, na którym wprowadza się zakaz nowej zabudowy, zachowuje i uzupełnia istniejące powiązanie ekologiczne oraz dopuszcza się zachowanie funkcji rekreacyjnej dla dz. nr ew. 136/2, 136/3, 136/4, 136/5, 356, 357 oraz remont, modernizację i rozbudowę istniejących na tych działkach budynków letniskowych. Remont, modernizacja i rozbudowa nie mogą przekraczać określonych w planie maksymalnych gabarytów: wysokość zabudowy – 7m; liczba kondygnacji 1,5; powierzchnia zabudowana na działce – 10%; minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce – 80%; dachy spadziste o symetrycznych połaciach i ich kącie nachylenia od 30 do 45 stopni; pokrycie dachówką ceramiczną lub bitumiczną, z wykończeniem ścian zewnętrznych drewnem lub cegłą.

Wbrew twierdzeniu skarżącej zapisy planu pozwalają na zachowanie – utrzymanie dotychczasowej funkcji i zagospodarowania terenu, a nawet na rozbudowę istniejących budynków letniskowych.

W związku z zarzutem naruszenia interesu prawnego skarżącej poprzez ograniczenie możliwości lokalizacji nowej zabudowy 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.

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 adaptacji dotychczasowych funkcji i zagospodarowania.

Dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy z możliwością określonej ustaleniami planu jej rozbudowy nie wprowadza nowego stanu planistycznego, a jedynie utrwała istniejący sposób korzystania z działki o nr ew. 136/4. Skoro więc w zakresie ustalenia przeznaczenia działki nr ew. 136/4, nie naruszono interesu prawnego skarżącej, to odrzucenie zarzutu w tej części nie narusza prawa.


Przedmiotowa działka posiada dotychczasowy dostęp z drogi gruntowej – dz. nr ew. 213, będącej we władaniu Gminy Raszyn o szerokości ok. 4m, który w projekcie planu - §19 i § 66 pkt 1.1 stanowi ciąg pieszo - jezdny ( ozn. 1. Kpj) do kilku działek z zabudową zagrodową i terenów rolnych. Zapewnienie w planie innego, poszerzonego, wygodnego z punktu widzenia skarżącej dojazdu do nieruchomości w postaci drogi publicznej wiązałoby się z ingerencją w nieruchomości innych podmiotów i naruszeniem w ten sposób ich interesu prawnego ( por. wyrok WSA w Warszawie z dn. 2 kwietnia 2007r. sygn. IV SA/Wa 1168/06).

Jeżeli Gmina nie planuje na danym terenie publicznego układu komunikacyjnego, to domaganie się zapewnienia poszerzonego dojazdu do działki wskazuje jedynie, iż skarżąca posiada w tym zakresie wyłącznie interes faktyczny.

Zdaniem organu w odniesieniu do przedmiotowej działki nie nastąpi naruszenie interesu i ograniczenie dotychczasowego sposobu jej wykorzystania. Nie mniej jednak, gdy skarżąca udowodni, iż na podstawie 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”*. Zatem 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.

PRZEWODNICZĄCY RADY

  
Tomasz Szwejd

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

*Tomasz Szwed*