

UCHWAŁA Nr XXXIV/614/09
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 złożonego w dniu 30.06.2008r. (poz. 8466) zakwalifikowanego jako zarzut do projektu "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Sękocin Stary", wniesiony przez Państwa Justynę i Krzysztofa Pieniążkiewicz, w odniesieniu do działki nr ew. 189 położonej we wsi Sękocin Stary, dotyczącego: przeznaczenia terenu ww. działki pod zabudowę mieszkaniową, **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 Państwu Justynie i Krzysztofowi Pieniążkiewicz, 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 jej podjęcia

PRZEWODNICZĄCY RADY

Tomasz Szwed

Załącznik nr 1

do uchwały Nr XXXIV/614/09 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.

Działka nr ew. 189 w Sękocinie Starym, położona jest na obszarze objętym projektem planu. Ustalenia przyjęte w projekcie planu wskazują na przeznaczenie nieruchomości niezgodne z oczekiwaniami właścicieli, a więc będzie miało miejsce ograniczenie prawa własności skarżących.

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.

Podczas pierwszego wyłożenia projektu planu w dniach 24.09 - 23.10.2003r. działka nr ew. 189 przeznaczona była w pasie ok. 80 m na południe od ul. Sękocińskiej pod tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej (A2.1MNz), a w pozostałej części pod tereny rolne (ozn. A4.2R) oraz pod tereny zieleni naturalnej (ozn. A6.1 ZN).

Pismem z dnia 07.10.2003r. (poz. 12570), zakwalifikowanym jako zarzut do projektu "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Sękocin Stary", Pani Justyna Perzyna (obecnie Pani Justyna Pieniążkiewicz) właścicielka działki nr ew. 189 położonej we wsi Sękocin Stary zgłosiła wniosek o przeznaczenie terenu jej działki pod zabudowę mieszkaniową.

W wyniku uwzględnienia wniosków innych właścicieli działek, wystąpienia Wójta Gminy Raszyn w 2007r. do Marszałka Województwa Mazowieckiego oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi i uzyskania dodatkowych stosownych zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych, w tym gruntu skarżących, na cele nierolnicze znaczna część działki w pasie ok. 360 m od ul. Sękocińskiej w niniejszym projekcie planu jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową i zabudowę zagrodową (A2.1 MNz) i pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną rezydencjonalną (ozn. A2.2MNR, A5.1 MNR, A6.1 MNR). Pozostała część działki nr ew. 189 po południowej stronie rowu, w pasie ok. 220 m pozostanie jako tereny zieleni naturalnej (ozn. obecnie E 1.1 ZN).

Zaskarżony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, do którego skarżący zgłosili zarzut, określa nadal południową część działki nr ew. 189 o długości ok. 220m jako tereny naturalnej zieleni dolin rzecznych (ZN), gdzie według pkt. 1) § 15 "(...) 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."

W związku z zarzutem naruszenia interesu prawnego skarżących poprzez ograniczenie możliwości korzystania z całej 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 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 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Raszyn, uchwalonego Uchwałą Nr 76/XIX/99 Rady Gminy Raszyn z dnia 16 grudnia 1999r., nieruchomości skarżących położona jest na terenie określonym jako obszar dolin rzecznych i zagłębień bezodpływowych a w części północnej jako obszar zabudowy mieszkaniowej.

Dotychczasowy charakter rolny południowej części działki nr ew. 189 nie uległ zmianie i został nadal utrzymany w projekcie planu pod teren naturalnej zieleni dolin rzecznych, oznaczony na rysunku planu symbolem E 1.1 ZN, jako spójny z ww. Studium.

Zdaniem organu w odniesieniu do tej rolnej części działki nie nastąpi naruszenie interesu i ograniczenie dotychczasowego sposobu jej wykorzystania. Nie mniej jednak, gdy skarżący udowodnią, 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.

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