

UCHWAŁA Nr XXXIV/619/09

**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.

1. Po rozpatrzeniu pisma z dnia 16.06.2008r. (poz. 7557) zakwalifikowanego jako zarzut do projektu "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Sękocin Stary", wniesiony przez Panią Annę Mamontowicz, dotyczący: 1/ przystosowania projektowanej drogi ozn. symbolem 10.KDL do szerokości działki nr ew. 280/2 tj. do 10,16m, 2/ zmniejszenia linii zabudowy na działce nr ew. 282/2 z 6m do 5m, 3/ zmiany tolerancji do ok. 10%-15% dla minimalnej powierzchni działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową rezydencjonalną ozn. MNr, **odrzuca się w części złożony zarzut.**

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

§ 2.

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

§ 3.

1. Uchwała podlega doręczeniu Pani Annie Mamontowicz 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/619/09 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 (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 z dnia 16.06.2008r. (poz. 7557) złożonym terminie zgodnym z art. 23 ust. 2 i art. 24 ust. 2 ww. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w stosunku do projektu przedmiotowego planu wyłożonego powtórnie do publicznego wglądu, Pani Anna Mamontowicz wniosła o: 1/ przystosowanie projektowanej drogi ozn. symbolem 10.KDL do szerokości działki nr ew. 280/2 tj. do 10,16m, 2/ zmniejszenie linii zabudowy na działce nr ew. 282/2 z 6m do 5m, 3/ zmianę tolerancji do ok. 10%-15% dla minimalnej powierzchni działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową rezydencjonalną ozn. MNr.

W przedmiotowej sprawie zakwestionowane przez Skarżącą ustalenia planu naruszają Jej interes prawny, skoro jest właścicielem działki nr ew. 282/2 położonej we wsi Sękocin Stary na terenie objętym niniejszym projektem planu. Konsekwencją uchwalenia planu według kwestionowanego projektu będzie określony ustaleniami planu sposób wykonania prawa własności Skarżącej co do ww. działki.

W świetle powyższego niewątpliwie projekt planu narusza interes prawny Skarżącej. Okoliczność ta wskazuje, że Skarżąca była legitymowana do wniesienia zarzutu w trybie art. 24 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

Fakt ten jednak, nie oznacza konieczności uwzględnienia zgłoszonych w tym zakresie zarzutów, a jedynie stwarza legitymację do ich wniesienia przez Skarżącą.

Zarzut został w pkt 1/ i w pkt 2/ uwzględniony przez Wójta Gminy Raszyn.

Ad pkt 3/.

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 upoważniają gminę do uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których gmina ustala przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu.

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 środkami, 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.

Stosownie do art. 1 ust. 2 pkt 1-2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe.

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 pomocniczymi, 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”*.

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. W szczególności zadania własne obejmują m. in. sprawy gminnych dróg, ulic, wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

Definicję drogi publicznej określa art. 1 w związku z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2007r. Nr 19, poz. 115 z późn. zm.), jako drogę zaliczoną do jednej z kategorii dróg publicznych, do których należą m. in. drogi gminne. 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.).

Kwestionowany projekt planu przewiduje poszerzenia istniejących i budowę nowych dróg publicznych 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), które zapewniają w szczególności spełnienie wymagań podstawowych dotyczących bezpieczeństwa użytkowania, 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 Rozporządzenia jw)).

Dla terenu na którym położona jest działka nr ew. 282/2 kwestionowany w pkt 3/ zarzutu projekt planu przewiduje przeznaczenie określone w § 57 "C3.1 MNr tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej, zgodnie z par. 9. – Minimalna wielkość działki – 1500 m² – podział terenu na działki budowlane, zgodnie z par. 9 (...) Inne ustalenia: - tereny w zasięgu Strefy Ochrony Urbanistycznej Warszawskiego obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z par. 27."

Ustalenia planu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej (MNr) w §9 pkt 8) określają minimalne wielkości działek budowlanych – 1500m², w pkt 9) planu dopuszcza w uzasadnionych przypadkach obniżenie minimalnej wielkości działek budowlanych o 5%, a więc do 1425m².

Z ewidencji gruntów dla działki nr ew. 282/2 z obrębu 18 Sękocin Stary wynika iż działka ta posiada powierzchnię całkowitą 0,6166 ha.

Po uwzględnieniu zarzutu w pkt 1/ tj. nieprowadzenia kosztem zachodniej części działki nr ew. 282/2 projektowanej drogi lokalnej ozn. 10.KDL, która w skorygowanym projekcie planu zostanie zmieniona na klasę dojazdowa o szerokości 10m w liniach rozgraniczających, z działki nr ew. 282/2 zostaną jedynie przeznaczone na cele komunikacyjne jej północna część o szerokości 6m - ok. 120m² (pod poszerzenie ul. Wiklinowej – drogi lokalnej ozn. 4.KDL), wraz z narożnym ścięciem 5mx5m - 12,5m² oraz południowa część o szerokości 10m - ok. 200m² (pod poszerzenie ul. Podleśnej – drogi dojazdowej ozn. 3.KDD szerokości 10m w liniach rozgraniczających).

Powyższe planowane poszerzenia istniejących dróg publicznych pozostawia z działki nr ew. 282/2 ok. 5833,5m², a więc umożliwią jej przyszły podział z dopuszczalną tolerancją 5% na 4 działki o minimalnej wielkości do 1425m².

Zatem nie jest uzasadnione zwiększanie tolerancji minimalnej wielkości działek budowlanych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej (MNr) z określonych w § 9 pkt 9) projektu planu 5% do wnioskowanych w zarzucie ok. 10%-15%.

Ustalona w projekcie planu wielkość działek przeznaczonych pod zabudowę oraz dodatkowe ustalenia dotyczące formy i gabarytów zabudowy na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej (MNr) umożliwiają bowiem stworzenie fragmentu osiedla o wysokim standardzie przestrzennym, z dużym udziałem zieleni i luźną niewysoką zabudową w sąsiedztwie dużego kompleksu leśnego (Las Sękociński) oraz terenów otwartych (łąki).

Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty obiektów, a także minimalne wskaźniki intensywności zabudowy oraz zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane, które w projekcie planu ustalono dla obszaru C1, C2, C3 i C4 dotyczą nie tylko nieruchomości Skarżącej, ale i także innych działek w nim położonych oraz innych obszarów tego planu przeznaczonych pod zabudowę. Kwestionowane ustalenia są po prostu standardem planu. Nie można zatem w tej sytuacji mówić o naruszeniu interesu prawnego jednych a ochronie innych.

Zatem zarzut pkt 3/ 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 uprawnień Skarżącej dokonało się z jednoczesnym naruszeniem obiektywnego porządku prawnego (normy prawa materialnego), a dopiero takie naruszenie uprawnień Skarżącej skutkowałoby - 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.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Tomasz Szwed