

**UCHWAŁA Nr XXXIX/664/09**  
**Rady Gminy Raszyn**  
**z dnia 12 listopada 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

Po rozpatrzeniu pism: z dnia 01.10.2003r. (poz.11709) i z dnia 01.10.2003r. (poz.11710) zakwalifikowanych jako zarzut do projektu "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi: Janki, Falenty, Falenty Duże, Falenty Nowe, Podolszyn Nowy i Laszczki w Gminie Raszyn", wniesiony przez Pana Artura Szymczaka, dotyczący: 1) braku zgody na nową drogę, przebiegająca przez działkę nr ew. 106 we wsi Falenty Nowe, 2) poszerzenia ul. Róży kosztem ww. działki, **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 Panu Arturowi Szymczakowi, 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 XXXIX/664/09 Rady Gminy Raszyn z dnia 12 listopada 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 pismach: z dnia 01.10.2003r. (poz.11709) i z dnia 01.10.2003r. (poz.11710), złożonych w terminie zgodnym z art. 24 ust. 2 ww. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym Pan Artur Szymczak, właściciel działki nr ew. 106 położonej we wsi Falenty Nowe na terenie objętym kwestionowanym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie wyraża zgody na: 1) nową drogę, przebiegającą przez działkę nr ew. 106 we wsi Falenty Nowe i 2) poszerzenie ul. Róży kosztem ww. działki.

W przedmiotowej sprawie zakwestionowane przez Skarżącego niektóre ustalenia planu naruszają jego interes prawny, skoro Skarżący jest właścicielem nieruchomości na terenie objętym ww. projektem planu.

Konsekwencją uchwalenia planu według kwestionowanego projektu będzie określony ustaleniami planu sposób wykonania prawa własności Skarżącego co do działki nr ew. 106 w

Falentach Nowych. 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 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.

Rozpatrując wniesione zastrzeżenia stwierdzić należy, że 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.

Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym w art. 2 ust. 1 stanowi, że ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu dokonywane jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z zachowaniem warunków określonych w ustawach. Uprawnienie to, określone jako władztwo planistyczne gminy, oznacza możliwość ustalenia w projekcie planu zasad zgodnych z obowiązującymi przepisami prawa.

W art. 4 ust. 1 ww. ustawy czynność tę zalicza do zadań własnych gminy i takie działanie planistyczne znajduje również umocowanie w art. 10 ust. 1 pkt 1 - 7 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z tym przepisem 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”*.

Ad pkt 1)

W odniesieniu do kwestionowanego przebiegu nowej drogi, która w części została poprowadzona po północnej stronie działki Skarżącego należy wskazać, że rysunek planu zawiera propozycję wtórnej parcelacji przyszłych terenów budowlanych, w tym działki nr ew. 106, której ewentualny przyszły podział będzie wymagał również wyznaczenia drogi wewnętrznej, w celu zapewnienia nowo projektowanym działkom dostępu do drogi publicznej ul. Róży.

Mając na uwadze istniejący układ działek budowlanych w projekcie planu ustala się lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Dla zachowania ładu przestrzennego należy w przyszłości wydzielić własną lub wspólną w granicy z działką sąsiednią drogę wewnętrzną. Ze względu na estetykę i funkcjonalność przestrzeni powinno się unikać wyznaczania dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek budowlanych.

Rysunek planu zawiera jedynie propozycje podziału z wydzieleniem niepublicznych dróg wewnętrznych, które nie stanowią ustaleń planu, ale wskazują na prawidłowy sposób zagospodarowania terenu, w tym możliwość zapewnienia nowo projektowanym działkom dostępu do drogi publicznej. Ponieważ drogi wewnętrzne nie są drogami publicznymi o ich

przebiegu zdecyduje właściciel terenu, w odrębnym postępowaniu o zatwierdzenie podziału nieruchomości, ale w oparciu o zasady ustalone w planie, zarzut w pkt 1/ należało odrzucić.

Ad pkt 2)

Gmina przewidując w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego projektowane drogi stosownie do art. 35 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2007r.Nr 19, poz. 115, ze zm.) przeznaczyła pod przyszłą budowę oraz rozbudowę istniejących dróg 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), które (zgodnie z § 2 ) mają zastosowanie przy projektowaniu, wykonywaniu dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń budowlanych, a także odbudowie, rozbudowie, przebudowie oraz przy remontach objętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę.

Zatem klasa dróg, a więc ich najmniejsza szerokość w liniach rozgraniczających zapewniająca możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikająca z docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych a co za tym idzie linie zabudowy oraz ich przebieg wynikają z uzgodnień właściwych organów i wyżej wymienionych przepisów prawa materialnego.

Ulica Róży jest drogą o długości ok. 800m, która docelowo będzie obudowana z obu stron zabudową mieszkaniową. Przewidywane obciążenie ruchem kołowym powoduje konieczność nadania jej co najmniej klasy dojazdowej KD i minimalnej wynikającej z ww. przepisów szerokości w liniach rozgraniczających 10m.

Linie rozgraniczające ul. Róży zostały zaprojektowane z uwzględnieniem aktualnego zagospodarowania terenu w otoczeniu ulicy i możliwości jej realnego poszerzenia. Szerokość ww. drogi klasy dojazdowej w projekcie planu została ustalona na 10 m, a więc zgodnie z § 7 ust. 1 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). - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dla drogi gminnej klasy D (dojazdowej) nie powinna być mniejsza niż 10,0 m. Obecnie ulica ta posiada szerokość ok. 6 – 7m, która nie spełnia wymogów przewidzianych ww. przepisami prawa. Poszerzenie drogi w projekcie planu przewidziane jest równomiernie na obie strony po ok. 2,0 m w stosunku do istniejącego jej przebiegu. Wobec powyższego kosztem przedmiotowej działki poszerzenie terenu pod drogę będzie stanowiło ok. 60 m<sup>2</sup>.

W sytuacji kiedy Gmina zaprojektowała prawidłową szerokość drogi dojazdowej - ul. Róży z zamiarem usprawnienia podstawowego układu komunikacyjnego terenu objętego projektem niniejszego planu i jego przebieg nie został zakwestionowanym przez organy uzgadniające plan, to należy przyjąć, że Gmina nie nadużyła przysługującego jej władztwa planistycznego.

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

Skarżący nie wskazał jednak w jaki sposób planowane poszerzenie istniejącej drogi określone ustaleniami projektu planu narusza przepisy prawa materialnego.

Ograniczenie sposobu wykonywania prawa własności w niniejszej sprawie stanowią regulacje ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym, które

podobnie jak przepisy obecnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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.

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.

Skarżący będzie mógł dochodzić swoich roszczeń w odniesieniu do terenu swojej działki w liniach rozgraniczających drogi KD dopiero po uchwaleniu planu stosownie do art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego 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 nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy: 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.*”

Realizacja roszczeń, o których mowa w ww. art. 36 ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.

W odniesieniu do zasad określania wartości nieruchomości, a także w odniesieniu do osób uprawnionych do określania tych wartości stosuje się przepisy o gospodarce nieruchomościami (art. 37 ust. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Jeżeli Rada Gminy 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 skutkowałoby - w myśl wcześniejszych wywodów - nieważnością uchwały o odrzuceniu zarzutu.

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.

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

Wobec powyższego stanu faktycznego i prawnego należało odrzucić wniesiony zarzut w całości.

PRZEWODNICZĄCY RADY

*Tomasz Szwed*