

Uzasadnienie do uchwały Nr XXVII/333/12 Rady Gminy Raszyn z dnia 30 października 2012r. w sprawie rozpatrzenia protestu złożonego do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Alei Krakowskiej – część II”

Przy sporządzaniu niniejszego projektu planu w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2012r. poz. 647) – „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 (j. t. Dz. U. z 1999r. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.).

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 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”*.

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).

W niniejszej sprawie Skarżący nie ma interesu prawnego w kwestionowaniu zamierzonej zmiany w projekcie planu.

Zgodnie bowiem z danymi z rejestru ewidencji gruntów, znajdującego we właściwości Starosty Pruszkowskiego, Pan Paweł Muranowicz nie jest właścicielem wskazanej w piśmie z dnia 11.05.2011r. (data wpływu do urzędu – poz. 5575) działki nr ew. 28 położonej we wsi Raszyn 01 przy ul. B. Prusa, na terenie objętym kwestionowanym projektem planu.

Skarżący nie wskazał naruszenia ustaleniami kwestionowanego projektu planu swojego interesu prawnego lub uprawnienia.

Zatem jeżeli interes prawny Skarżącego nie został naruszony projektowaną zmianą w projekcie planu, to nie zostały wyczerpane przesłanki z art. 24 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym do wniesienia zarzutu i dlatego organ zakwalifikował

zgłoszoną prośbę do projektu planu jako protest, który może wnieść w myśl art. 23 ust. 1 w/w ustawy każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu lub jego zmiany.

Skoro w niniejszej sprawie Skarżący nie ma interesu prawnego w kwestionowaniu zamierzonej zmiany planu to jego interes prawny i jego ochrona nie mogły być naruszone.

Rada Gminy z mocy art. 4 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym uprawniona była do opracowania projektu planu zagospodarowania powyższego terenu.

Jedną z podstawowych wartości jakie winne być uwzględniane w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 znajdującej zastosowanie w sprawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, jest uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym właśnie urbanistyki i architektury. Zatem przepis nakazujący uwzględnianie w planowaniu przestrzennym wymagań ładu przestrzennego (urbanistyki, architektury, krajobrazu) rodzi również w tym zakresie obowiązek przestrzegania także norm technicznych i na przykład estetycznych.

Obszar pomiędzy istniejącym rowem Opaczewskim a projektowaną w projekcie planu drogą lokalną 3KDL i drogą dojazdową 7KDD przewidziany jest jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej tworząc w ten sposób jedną całość urbanistyczną

Wprowadzenie w tym obszarze jednej działki z przeznaczeniem pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług jako przeznaczenia podstawowego nie będzie służyło zachowaniu ładu przestrzennego i będzie dawało podstawy do konfliktów społecznych.

Ponadto art. 3 pkt 2a) ustawy z dnia 07.07.1994r. Prawo budowlane (j. t. Dz. U. z 2010r. Nr 243, poz. 1623) pozwala na wydzielenie w budynku mieszalnym jednorodzinnym lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku.

W sytuacji kiedy zarówno teren działki nr ew. 28 jak i sąsiednie nieruchomości na terenie w/w obszaru w projekcie planu zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna tworząc urbanistyczną całość to należy przyjąć że Gmina nie nadużyła przysługującego jej władztwa planistycznego.

Zgodnie z art. 33 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują wraz z innymi przepisami prawa sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

W związku z powyższym części pisma z dnia 11.05.2011r. (data wpływu do urzędu – poz. 5575) zakwalifikowana jako protest dot. zmiany przeznaczenia - z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług - działki nr ew. 28 należało odrzucić.

Pozostała część w/w pisma zakwalifikowana jako zarzut dot. zmiany przeznaczenia - z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług - działki nr ew. 129 została uwzględniona przez Wójta Gminy Raszyn.