

UCHWAŁA Nr XXXV/567/04
Rady Gminy Raszyn
z dnia 7 października 2004r.

w sprawie: rozpatrzenia zarzutu złożonego do projektu “Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów we wsi Falenty, Falenty Nowe”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. 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 03.10.2003r. (poz. 11662) zakwalifikowanego jako zarzut do projektu “Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów we wsi Falenty, Falenty Nowe”, wniesionego przez Pana Pawła Magnuszewskiego, dotyczącego: 1) zachowania istniejących wjazdów z ul. Falenckiej na działkę nr ew. 99/6 i obniżenia wartości nieruchomości z powodu braku dostępu do ul. Falenckiej, 2) likwidacji sieci dróg wewnętrznych, stanowiących dojazd do posesji, realizowanych na koszt właściciela, 3) zwolnienia działki nr ew. 99/10 z opłaty planistycznej, 4) zwolnienia posesji z opłaty adiacenckiej, 5) określenia warunków finansowych wykupu na rzecz podmiotu określonego w planie, 6) zwolnienia z opłat za reklamy, 7) wymiany okien na koszt Gminy ze względu na drgania i hałas, odrzuca się w części złożony zarzut.

2. Zarzut odrzuca się w części w zakresie pkt pkt 2), 3), 4), 5), 6) i 7).

W pozostałej części w zakresie pkt 1) zarzut został uwzględniony przez Wójta Gminy Raszyn.

§ 2

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

§ 3

1. Uchwała podlega doręczeniu Panu Pawłowi Magnuszewskiemu 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.

Załącznik nr 1 do uchwały Nr XXXV/567/04 Rady Gminy Raszyn z dnia 7 października 2004r. w sprawie: rozpatrzenia zarzutu złożonego do projektu "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów we wsi Falenty, Falenty Nowe".

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.).

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 pkt 1–7 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 (...), 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"* oraz *"W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa się również stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3"* - ust. 3 art. 10.

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 ustalenia zasad ich zagospodarowania(...)"*. Zgodnie z art. 2 ust. 1 ww. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu dokonywane jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, z zachowaniem warunków określonych w ustawach. W zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska przyrodniczego, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności.

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.

Stosownie do regulacji art. 24 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, zarzut do projektu planu zagospodarowania może wnieść każdy, kogo interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone przez ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonego 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. Obowiązek uwzględnienia zarzutu do planu powstaje wówczas, gdy naruszenie interesu prawnego jest związane z naruszeniem porządku prawnego (normy prawa materialnego lub procesowego).

Zgodnie z pismem Wójta Gminy Raszyn z dnia 02.07.2004r. znak: GPA-7323/16/01-04

pismo Pana Pawła Magnuszewskiego z dnia 03.10.2003r. (poz. 11662), dotyczące wyłożonego do publicznego wglądu projektu "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów we wsi Falenty, Falenty Nowe" zostało rozpatrzone i zakwalifikowane jako zarzut, w rozumieniu art. 24 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), który w części w zakresie pkt 1) został uwzględniony, zaś w zakresie pkt 2), 3), 4), 5), 6) i 7) został odrzucony.

Stosownie do § 7 ust 2 tekstu planu na terenach, gdzie inwestor zamierza zmienić przebieg określonej orientacyjnie komunikacji dojazdowej (dróg prywatnych) wewnątrz kwartałów, winien sporządzić projekt zamienny, zabezpieczający dojazd do wszystkich działek z obszaru i uzgodnić m. in. z właściwym zarządem dróg publicznych oraz ze wszystkimi właścicielami władającymi z tego obszaru. Projekt planu nie wyklucza przyjęcia innych rozwiązań komunikacji wewnętrznej, a nawet umożliwia jej dostosowanie do potrzeb właścicieli nowo wydzielanych działek budowlanych.

Kwestie stawek procentowych wzrostu wartości nieruchomości, służące naliczaniu opłaty, reguluje przepis art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 36 ust. 3 *"Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty sprzedaje tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości."*, zaś zgodnie z ust. 4 art. 36: *"Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel albo użytkownik wieczysty sprzedaje tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę, ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. (...)"*. Roszczenia, o których mowa w art. 36 ust. 3, można zgłaszać w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy lub jego zmiana stały się obowiązujące - art. 37 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Nie wiadomo też jakiego rodzaju opłatę adiacencką kwestionuje skarżący, którego wniosek o zwolnienie z tej opłaty nie mógł być uwzględniony z powodu braku możliwości zastosowania takich zapisów w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie określonym przez wyżej cytowany przepis art. 10 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

Stosownie bowiem do art. 98 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2000r. Nr 46, poz. 543 z późn. zm.): *"Jeżeli w wyniku podziału nieruchomości wrośnie jej wartość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może ustalić w drodze decyzji opłatę adiacencką z tego tytułu. Stawkę procentową opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w drodze uchwały w wysokości nie większej niż 50 % różnicy wartości nieruchomości (...)"*.

Także na zasadzie art. 145 ust. 1 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami *"Wójt, burmistrz albo prezydent miasta może, w drodze decyzji, ustalić opłatę adiacencką każdorazowo po urzędzeniu lub modernizacji drogi albo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej"*.

Pomiędzy wyżej wymienionymi: jednorazową opłatą (rentą planistyczną) w razie zbycia nieruchomości, której wartość w związku z uchwaleniem nowego lub zmienionego planu wzrosła a wyżej wymienionymi opłatami adiacenckimi, nie zachodzą jakiegokolwiek relacje, gdyż są to niezależne konstrukcje materialnoprawne.

Zasady określania wartości nieruchomości oraz osoby uprawnione do określania tej wartości ustalają przepisy o gospodarce nieruchomościami, zawarte w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2000r. Nr 46, poz. 543 z późn. zm.) i aktach wykonawczych do tej ustawy.

Obowiązek określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, wynika z wyżej wymienionego art. 10 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym i jest obligatoryjnym elementem regulacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 06.09.2002r. sygn. akt II

SA/Wr 1193/02 (OSS 2003/1/15, Lex nr 74729): *“Obowiązek zapłaty jednorazowej opłaty (renty planistycznej) pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość w związku z uchwaleniem nowego lub zmienionego planu wzrosła, wyklucza możliwość ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zerowej stawki procentowej służącej naliczaniu tej opłaty”*, zaś *“Ustalenie wskaźnika procentowego dla naliczania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (...) tzw. renty planistycznej, na nieruchomości, a więc zgodnie z art. 10 ust. 3 ww. ustawy nie stanowi naruszenia prawa materialnego”* (wyrok NSA z dnia 21.12.1998r. sygn. akt IV SA 907/98, *Wspólnota* 1999 nr 9, str. 25).

Podkreślić przy tym należy, że wszelkie kwestie związane z ewentualnym roszczeniami i odszkodowaniami wynikającymi z ww. przepisów mogą być rozpatrywane dopiero po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zatem wniosek w sprawie zwolnienia działki nr ew. 99/10 z renty planistycznej jest bezzasadny, tym bardziej że dla omawianego terenu w projekcie planu następuje zmiana przeznaczenia, z dotychczasowej funkcji – tereny zabudowy mieszkaniowej na funkcję ozn. MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.

Wniosek skarżącego o zwolnienie z opłaty za reklamy obsługujące działalność gospodarczą prowadzoną na terenie działek nr ew. 99/10 i 99/6 wykracza poza unormowania wskazane w art. 10 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którymi gmina także nie może określać kręgu podmiotów mogących realizować zabudowę przewidzianą planem miejscowym. Potwierdza to teza postawiona w wyroku NSA z dnia 01.04.1993r. sygn. akt IV SA 204/93 (ONSA 1993, nr 3, poz. 84): *“Organ uchwalający miejscowy plan ogólny, określając warunki przestrzennego zagospodarowania oraz cele i zasady polityki przestrzennej (...) nie jest uprawniony do określania kręgu podmiotów mogących realizować przewidzianą w planie zabudowę terenu”*.

Także zarzut domagania się na koszt gminy wymiany okien na dźwiękoszczelne nie jest zasadny bowiem wykracza poza zakres przedmiotowy planu.

Zgodnie z tezą wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 20 kwietnia 1998r. sygn. akt IV SA 2234/97 (Lex Polonica Maxima) *“W przeciwieństwie do strony w postępowaniu administracyjnym, toczącym się w trybie przepisów kpa, wnoszący zarzut do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego musi wykazać się nie tylko indywidualnym interesem prawnym lub uprawnieniem, ale także naruszeniem tego interesu lub uprawnienia. (...) Obowiązek uwzględnienia zarzutu do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powstaje wówczas, gdy naruszenie interesu prawnego lub uprawnienia zarzucającego związane jest z jednoczesnym naruszeniem obiektywnego porządku prawnego (normy prawa materialnego). Obowiązku tego 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”*.

Realizacja tego uprawnienia, jak wynika z art. 2 ust. 1 ustawy, następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z zachowaniem warunków określonych w ustawach. Uprawnienie to, określone jako władztwo planistyczne gminy, oznacza możliwość ustalenia dla danego terenu określonych funkcji jego wykorzystania.

Wnoszący zarzut nie wykazał naruszenia ustaleniami przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jego interesu lub uprawnienia, zaś wnioski nie zostały poparte stosownymi argumentami uzasadniającymi ich uwzględnienie.

Projekt omawianego planu nie narusza interesu prawnego ani uprawnienia skarżącego. Rada Gminy z mocy art. 4 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym uprawniona była do opracowania planu zagospodarowania powyższego terenu.

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

prawa własności nieruchomości. Plan miejscowy zgodnie z tym przepisem nie rozstrzyga o prawie własności, a tylko o sposobie jej wykonywania (wyrok NSA z dnia 18 lipca 2001r. sygn. akt IV SA 237/2001 opubl. Lex Polonica Maxima). Zestawienie tego przepisu z art. 2 ust. 1 i art. 4 ust. 1 tej ustawy 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 graniach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego. Zatem, skoro przepisy dały gminie prawo uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, czyli ustalenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów, to takiego działania nie można uznać za działanie naruszające prawo.