

UCHWAŁA Nr XVIII/262/08
Rady Gminy Raszyn
z dnia 7 lutego 2008r.

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 pisma z dnia 05.09.2003r. (poz. 10323) zakwalifikowanego jako zarzut do projektu "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi: Janki, Falenty, Falenty Duże, Falenty Nowe, Podolszyn Nowy i Laszczki w Gminie Raszyn", wniesionego przez Pana Andrzeja Piątkowskiego, dotyczącego ustalonej w planie stawki procentowej w wysokości 30%, **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 Andrzejowi Piątkowskiemu 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 podjęcia.

WICEPRZEWODNICZĄCA

Rady Gminy
Celina Szarek

Celina Szarek

Załącznik nr 1 do uchwały Nr XVIII/262/08 Rady Gminy Raszyn z dnia 7 lutego 2008r. 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.).

Pismo z dnia 05.09.2003r. (poz. 10323) zakwalifikowane 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 Andrzeja Piątkowskiego, dotyczy ustalonej w planie stawki procentowej w wysokości 30%.

Nie ma obowiązku uwzględnienia zarzutu, gdy naruszenie interesu prawnego lub uprawnienia nastąpiło zgodnie z prawem, w granicach uprawnień przysługujących gminie z mocy art. 10 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym: "W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa się również stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3". Zgodnie z art. 36 ust. 3 ww. ustawy „Jeżeli wartość nieruchomości wzrosła, w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę, określoną, w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Naliczenie opłaty planistycznej nastąpi na podstawie art. 37 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. nr 80, poz. 717, ze zm.) w odrębnym postępowaniu administracyjnym, w przypadku zbycia nieruchomości w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący.

Skarżący jest właścicielem działki nr ew. 349/3 we wsi Janki, położonej w projekcie planu na terenie oznaczonym symbolem MN*. W wyniku uchwalenia planu nastąpi zmiana przeznaczenia nieruchomości z gruntu rolnego na cele budowlane. Kwestie stawek procentowych wzrostu wartości nieruchomości, służące naliczeniu opłaty zostały określone w § 38 ustaleń tekstu zaskarżonego projektu planu.

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 (Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) i akty wykonawcze 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.

Zatem przy sporządzaniu planu zostały zachowane wymogi formalne z art. 18 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

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).

Przejęcie działek wydzielonych na podstawie planu po drogę publiczną lub jej poszerzenie odbywa się w niezależnym od ustalania renty planistycznej postępowaniu administracyjnym lub w postępowaniu wywłaszczeniowym, gdy prawa do nieruchomości nie mogą być nabyte przez Gminę w drodze umowy. Za działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne z mocy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz. 2602 z późn. zm.) przysługuje stosowne odszkodowanie. Dlatego też należności wynikające z ww. odrębnych postępowań, nie zawsze zbieżnych w czasie nie mogą być wzajemnie rozliczane.

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

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”*.

Wnoszący zarzut nie wykazał naruszenia ustaleniami przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jej interesu prawnego lub uprawnienia i nie poparł 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 współzycia 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.

WICEPRZEWODNICZĄCA

Rady Gminy

Celina Szarek

Celina Szarek