

**UCHWAŁA Nr LVII/962/05**  
**Rady Gminy Raszyn**  
**z dnia 22 września 2005.**

**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 (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 trzech pism z dnia 04.11.2003r., złożonych w dniu 05.11.2003r. (poz. 13385, 13386 i 13387) zakwalifikowanych jako zarzut do projektu "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Sękocin Stary", wniesionych przez Państwa Małgorzatę i Sławomira Ryczywolskich, właścicieli działki nr ew. 276/1 położonej przy ul. Starowiejskiej we wsi Sękocin Stary, dotyczących: 1/ przeprowadzenia pasa zieleni drogi 6KDL – ul. Wiklinowej kosztem działki nr ew. 276/1, 2/ skutków prawnych projektu planu określonych w § 85 pkt 1 tj. braku zgody na "wzrost stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem nieruchomości", 3/ przebiegu projektowanej drogi 13.KDD i braku jej poprowadzenia przez działkę nr ew. 276/1, **odrzuca się w części złożony zarzut.**
2. **Zarzut odrzuca się w części** w zakresie dotyczącym pkt 1/ i 2/.  
W pozostałej części w zakresie pkt 3/ 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 Państwu Małgorzacie i Sławomirowi Ryczywolskim wnoszącym zarzut.
2. Uchwałę niniejszą wnoszący zarzut mogą 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  
  
Krzysztof Derda

## Załącznik nr 1

do uchwały Nr LVII/962/2005 Rady Gminy Raszyn z dnia 22 września 2005r. 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 (t.j. 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 stosownie do regulacji art. 24 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, może wnieść każdy, kogo interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone przez ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym 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. Z kolei obowiązek uwzględnienia zarzutu do planu powstaje wówczas, gdy naruszenie interesu prawnego jest związane z naruszeniem porządku prawnego (normy prawa materialnego lub procesowego).

Naruszenie interesu prawnego lub uprawnienia staje się przesłanką zakwalifikowania zastrzeżeń do projektu planu jako zarzutu, otwierając drogę do ich rozpatrzenia w tej właśnie formie prawnej, dającej skarżącemu możliwość skuteczniejszej obrony jego praw z uruchomieniem sądowej kontroli legalności stosownej uchwały rady gminy włącznie. Możliwości takiej nie tworzy sytuacja, w której skarżący posiadając nawet interes prawny w zakwestionowanym projekcie planu nie może jednocześnie wykazać jego naruszenia.

W przedmiotowej sprawie skarżący są właścicielami nieruchomości położonej na obszarze objętym projektem planu. Ustalenia przyjęte w projekcie planu wskazują na przeznaczenie ich nieruchomości niezgodnie z ich oczekiwaniami, a więc będzie miało miejsce ograniczenie prawa własności skarżących.

Zatem powyższe naruszenie interesu prawnego skarżących ustaleniami przedmiotowego projektu planu przesądza o zakwalifikowaniu wniesionych zastrzeżeń do projektu planu jako zarzutu w rozumieniu ww. art. 24 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z zarzutem naruszenia interesu prawnego skarżących poprzez ograniczenie możliwości korzystania z nieruchomości jako budowlanej stwierdzić należy, iż z reguły ustalenia projektu planu naruszają interes prawny określonej grupy osób. Naruszenie tego interesu jest przesłanką dopuszczalności wniesienia zarzutu. Jednak nie każde naruszenie interesu prawnego prowadzi do uwzględnienia wniesionego zarzutu. Obowiązek taki istnieje tylko wtedy, gdy owo naruszenie wiąże się z naruszeniem obowiązującego porządku prawnego.



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.

Obowiązek uwzględnienia zarzutu do planu powstaje wówczas, gdy naruszenie interesu prawnego jest związane z naruszeniem porządku prawnego (normy prawa materialnego lub procesowego). *“Nie ma obowiązku uwzględnienia zarzutu, gdy naruszenie interesu prawnego lub uprawnienia nastąpiło zgodnie z prawem w granicach przysługującego gminie, z mocy art. 4 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, władztwa planistycznego. Zgodnie z tym uprawnieniem rada gminy ustala przeznaczenie i zagospodarowanie terenów na obszarze gminy”* - wyrok NSA z dnia 15.12.1998r. sygn. akt IV SA 1259/98.

Trzema pismami z dnia 04.11.2003r., złożonymi w dniu 05.11.2003r. (poz. 13385, 13386 i 13387) zakwalifikowanymi jako zarzut do projektu “Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Sękocin Stary”, Państwo Małgorzata i Sławomir Ryczywolscy, właściciele działki nr ew. 276/1 położonej przy ul. Starowiejskiej we wsi Sękocin Stary, zakwestionowali: 1/ przeprowadzenie pasa zieleni drogi 6KDL – ul. Wiklinowej kosztem działki nr ew. 276/1, wnosząc o usytuowanie pasa zieleni drogi 6.KDL na nieużytkach przylegających do działki nr ew. 276/1, nieuprawianych od lat (łąk) 2/ skutki prawne projektu planu określone w § 85 pkt 1 tj. brak zgody na “wzrost stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem nieruchomości”, 3/ przebieg projektowanej drogi 13.KDD i brak zgody na jej poprowadzenia przez działkę nr ew. 276/1.

Rozpatrując powyższe organ zważył co następuje:

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 ustalania zasad ich zagospodarowania(...)”*.

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 kwestionowanego projektu planu nie wykraczają poza ramy określone ww. przepisem art. 10 ust. 1 pkt 1, 6 i 7 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 (...), 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”*.

Stosownie do 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.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) zaspakajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych. W szczególności zadania własne obejmują: sprawy

gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego, wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

Gmina realizując swoje ustawowe obowiązki dotyczące budowy układu dróg gminnych, podejmuje najpierw uchwały przeznaczające określone tereny na ich budowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a następnie pozyskuje tereny te dla takiego zamierzenia i podejmuje działania dla ich budowy.

Nieruchomość skarżących składa się z działki nr ew. 276/1o szerokości 12m, długości ok. 233m, budynku zlokalizowanego od ul. Starowiejskiej 31, o łącznej pow. 0,2801 ha (rodzaj użytków rola-RIVa pow. 0,0925 ha, RIVb pow. 0,0855 ha, RV pow. 0,0502 ha, woda-W pow. 0,0203 ha i tereny zabudowane-B pow. 0,0316 ha).

Według Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Raszyn, uchwalonego Uchwałą Nr 76/XIX/99 Rady Gminy Raszyn z dnia 16 grudnia 1999r., południowa część (o długości ok. 130 m) nieruchomości skarżących położona jest na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK), w którym przedmiotowy teren objęty jest ochroną prawną na podstawie przepisów szczególnych. Opis granic WOChK określa Rozporządzenie Nr 218 Wojewody Mazowieckiego z dnia 6 lipca 2001r. w sprawie zmiany rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego w odniesieniu do opisu granic (Dz. Urzędowy Województwa Mazowieckiego z 2001r. Nr 161, poz. 2363 z późn. zm.).

Dla terenu na którym jest położona ww. działka nr ew. 276/1 projekt planu przewiduje przeznaczenie określone w § 69: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej (B4.2MNR). Poprzez działkę skarżących zaprojektowano poprowadzenie w kierunku wsch-zach.: w części północnej drogi 13.KDD (klasy D – dojazdowej) i w części południowej, wzdłuż rowu Wolica drogi 6.KDL (klasy L – lokalnej) - ul. Wiklinowej.

W skorygowanym projekcie planu zostanie zlikwidowana projektowana droga 13.KDD, a przebieg drogi 6.KDL zostanie przesunięty o 6m w kierunku południowym, natomiast łączna szerokość projektowanej ul. Wiklinowej, składającej się z drogi publicznej klasy L, szpaleru drzew i krzewów oraz rowu Wolica, zostanie zmniejszona z 35 m do 25 m. Powyższa korekta będzie zgodna z korektami dokonanymi w związku z innymi zarzutami, wniesionymi w tej kwestii.

Kwestionowany przebieg drogi 6.KDL szerokości 12m po stronie północnej rowu został zaprojektowany wzdłuż istniejącego cieków wodnego, z zielenią oraz szpalarem drzew towarzyszących.

Potrzeba ochrony cieków wodnych – rowu Wolica oraz towarzyszącej mu zieleni wynika z zakazów, nakazów i ograniczeń obowiązujących na terenie warszawskiego obszaru chronionego krajobrazu w odniesieniu do wód stosownie do Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz.Urz. Woj. Warszawskiego z dnia 16 września 1997r. Nr 43, poz. 149 z późn. zm.) ze zmianami Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego Nr 117 z dnia 3 sierpnia 2000r. w sprawie zmiany Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz.Urz.Woj. Mazowieckiego z dnia 18 sierpnia 2000r. Nr 93, poz. 911 z późn. zm.), ze zmianami Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego Nr 218 z dnia 6 lipca 2001r. w sprawie zmiany rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego z dnia 29 sierpnia 1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego w odniesieniu do opisu

granic (Dz.Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 4 sierpnia 2001r. Nr 161, poz. 2363).

Zgodnie z ww. Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego na terenach objętych niniejszą zmianą planu, w odniesieniu do wód obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia ustalone w § 2 załącznika nr 2 – pkt III.1-6.

Poprowadzenie drogi 6.KDL klasy L (lokalnej) o szerokości w liniach rozgraniczających 12m w poprzek działki nr ew. 276/1 jakkolwiek spowoduje jej zmniejszenie o 144m<sup>2</sup>, to umożliwi zalecane scalenia istniejących działek i ich wtórny podział na działki budowlane na warunkach określonych w § 9 pkt 8, 9, 10, 13, 15 planu, z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych m. in. projektowanej drogi 6.KDL stosownie do przepisu § 14 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.): *“Do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojazd i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych. Szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 3m.”*. Ust. 2: *“Dopuszcza się stosowanie dojazdu i dojazdu do działek budowlanych w postaci ciągu pieszo-jezdnego, pod warunkiem że ma on szerokość nie mniejszą niż 5 m, umożliwiającą ruch pieszcy oraz ruch i postój pojazdów.”*

W projekcie planu stosownie do art. 10 ust. 1 pkt 2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym wyznaczono linie rozgraniczające kwestionowanej ulicy publicznej, przyjmując szerokość 12m w liniach rozgraniczających dla projektowanej drogi lokalnej oznaczonej symbolem 6.KDL, które będą zgodne z przepisem § 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)., zapewniając 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 ww. Rozporządzenia).

Do kwestionowanej projektowanej drogi przylega szereg działek, które mają ulec dalszym podziałom, z czego każda działka generuje ruch samochodowy. Konieczne jest zatem połączenie projektowanych dróg z sąsiednimi ulicami o podobnym charakterze jak ul. Olchowa, Starowiejska, Rolna i Wiklinowa, w celu zapewnienia ogólnego bezpieczeństwa przejazdu w razie awarii lub wypadku, w tym dla pojazdów straży pożarnej i karetka pogotowia oraz doprowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

Planowane drogi mają na celu zapewnienie tworzonym działkom budowlanym oraz istniejącej i projektowanej zabudowie właściwej sieci dróg publicznych o szerokości umożliwiającej umieszczenie w nich całej infrastruktury jak sieć wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, elektryczna i telefoniczna itp. oraz tworzenia odpowiedniego układu komunikacyjnego, zawierającego podstawowe elementy drogi publicznej, w szczególności jezdnię, pobocze lub chodnik (§ 10 ust. 1 pkt 1 i 2 cyt. wyżej Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej).

Gmina przewidując w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego projektowane drogi stosownie do art. 35 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2004r. Nr 204, poz. 2086) przeznaczyła pod przyszłą budowę pasy terenu o szerokości uwzględniającej ochronę użytkowników dróg i terenu przyległego przed wzajemnym niekorzystnym oddziaływaniem. Projektowane linie rozgraniczające kwestionowanych dróg zostały wyznaczone po niezabudowanych częściach działek w sposób nie kolidujący z istniejącą zabudową kubaturową.

Uchwalenie planu miejscowego nie pozbawi prawa własności ani możliwości

dochodzenia roszczeń związanych z prawem własności. W tej sytuacji interes skarżących winien być zaspokojony w trybie art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

Zatem klasa dróg, a więc ich najmniejsza szerokość w liniach rozgraniczających, która powinna zapewniając możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych a co za tym idzie linie zabudowy oraz ich przebieg wynikają z wyżej wymienionych przepisów prawa materialnego. W sytuacji kiedy Gmina zaprojektowała sporne ulice z zamiarem usprawnienia podstawowego układu komunikacyjnego terenu objętego projektem niniejszego planu i jego przebieg pozostaje w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa materialnego, 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 skarżących chronionego przepisami prawa cywilnego.

W ocenie organu planowane zmiany spowodują wzrost, a nie obniżenie atrakcyjności działki, posiadającej szerokość 12m i długość ok. 233m, z zabudowanym dostępem od strony ul. Starowiejskiej. Nie przyjęcie proponowanych dróg w rzeczywistości spowoduje pozostawienie działki nr ew. 276/1 bez możliwości podziału w przyszłości i ewentualnej dalszej zabudowy.

Kwestionowaną drogę poprowadzono także z wykorzystaniem części działek innych właścicieli gruntów przeznaczonych pod zabudowę, położonych w obszarze tego planu. Nie można zatem w tej sytuacji mówić o naruszeniu interesu prawnego jednych a ochronie innych.

W tym stanie faktycznym i prawnym wniosek skarżących o nie poprowadzenie drogi 6.KDL przez działkę nr ew. 276/1 nie został uwzględniony.

Odnosząc się do kwestionowanej opłaty określonej w § 85 projektu planu w wysokości 30% do wzrostu wartości nieruchomości dla terenu oznaczonego symbolem B4.2M Nr w którym jest położona działka skarżących nr ew. 276/1, która zdaniem skarżących miałaby ujemnie wpłynąć na ich budżet rodzinny i spowoduje dodatkowe obciążenia, których nie będą mogli ponieść, stwierdzić należy, że obligatoryjny obowiązek określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, wynika z przepisu art. 10 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym - *"W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa się również stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3."* i jest obligatoryjnym elementem regulacji miejscowych planów zagospodarowania. Jeżeli ww. przepis prawa pozwala, a nawet zobowiązuje Gminę do określenia w projekcie planu stawki nie wyższej niż 30 %, to nie zachodzi naruszenie normy prawa, bowiem wartość procentowa stawki (30 %) w zaskarżonym planie określona została prawidłowo w tekście projektu przedmiotowego planu.

Plan określa stawkę procentową, a wnioskowaną opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala Wójt stosownie do art. 37 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w drodze decyzji, bezzwłocznie po otrzymaniu wypisu z aktu notarialnego o sprzedaży nieruchomości.

Zatem prawnie określonymi warunkami koniecznymi do spełnienia dla pobrania opłaty planistycznej są: 1. wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia nowego lub

zmiany planu miejscowego, 2. określenie w planie miejscowym stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości, stanowiącej podstawę do naliczenia wysokości opłaty planistycznej, 3. zbycie nieruchomości przez dotychczasowego właściciela lub użytkownika wieczystego.

Stosownie do wyroku NSA z dnia 06.09.2002r. sygn. akt II SA/Wr 1193/02 (OSS 2003/1/15) *“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”*.

Zasady określania wartości nieruchomości oraz osoby uprawnione do określania tej wartości stosownie do art. 37 ust. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalają przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2000 Nr 46, poz. 543 z późn. zm.).

Należy przy tym podkreślić, że podstawą do pobrania opłaty nie jest sam fakt wzrostu wartości nieruchomości w następstwie uchwalenia lub zmiany planu, ale dopiero zbycie nieruchomości, której wartość wzrosła w następstwie uchwalenia lub zmiany planu, co nie zawsze musi mieć miejsce.

Projekt planu gwarantuje skarżącym korzystanie ze swojej działki w dotychczasowy sposób stosownie do ustaleń § 86 tekstu projektu planu.

Wskazać przy tym należy, iż zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) *“tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania”*.

Z powyższych względów zarzut dotyczący ustaleń § 85 tekstu projektu planu nie mógł być uwzględniony.

Zarzuty nie zostały poparte stosownymi argumentami mającymi oparcie w dokumentach lub przepisach. Wnoszący zarzuty nie wykazali naruszenia ustaleniami przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ich interesu lub uprawnienia, związanego z jednoczesnym naruszeniem normy prawa materialnego.

Wobec powyższych okoliczności nie ma podstaw do uwzględnienia żądania skarżących.

Wnoszący zarzut nie mogą oczekiwać, że Rada Gminy nie będzie korzystała z przyznanych jej uprawnień i będzie związana żądaniem właścicieli działek z terenu objętego projektem planu. Mogą jedynie oczekiwać, że gmina wykonując ustawowe uprawnienia w przedmiotowym zakresie będzie działała w zgodzie z obowiązującym prawem i nie będzie nadużywała przysługujących jej uprawnień.

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 kc przewiduje korzystanie z rzeczy, a więc i nieruchomości w graniach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

  
Krzysztof Derda