

Uchwała Nr XXIII/167/ 2004
Rady Gminy Raszyn
z dnia 4 marca 2004r.

w sprawie rozpatrzenia zarzutu wniesionego do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Słomin(rejon ulicy Sarenki) oraz, dla części terenów położonych we wsi Sękocin Nowy i części teren położonych we wsi Słomin w gminie Raszyn

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 24, ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139, ze zm.) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz.717) Rada Gminy Raszyn na wniosek Wójta Gminy Raszyn uchwała, co następuje:

§ 1.

1. Rozpatrzone pismo z dnia 11 sierpnia 2003r. (data wpływu: 21.08.2003r.), zarejestrowane w Urzędzie Gminy Raszyn pod Nr 9676, wniesione przez Panią Natalię Darię Starzyńską do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Słomin (rejon ulicy Sarenki) oraz dla części terenów położonych we wsi Sękocin Nowy i części terenów położonych we wsi Słomin” w gminie Raszyn, w sprawie:
nierównego traktowania wszystkich właścicieli na terenie wsi Słomin i ustalenia dla działek nr ew. 226, 227, 233, 242 i 245 30% stawki wzrostu wartości nieruchomości, zakwalifikowane zostało jako zarzut do ww. planu.
2. **Zarzut odrzuca się w części**, dotyczącej działek nr ew. 242 i 245, położonych we wsi Słomin, stanowiących własność Pani Natalii Darii Starzyńskiej w zakresie 30% stawki służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, spowodowanej uchwaleniem planu.
3. Wójt Gminy Raszyn zakwalifikował wystąpienie Pani Natali Darii Starzyńskiej jako zarzut i przyjął zarzut w części, dotyczącej działek nr ew. 226, 227 i 233 określając 0% stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, spowodowanej uchwaleniem planu dla działek nr ew. 226, 227 i 233.
4. Zarzut został wniesiony w terminie.

§ 2.

Przyjmuje się następujące prawne i faktyczne uzasadnienie odrzucenia zarzutu:
Uzasadnienie prawne:

Zgodnie z art. 33 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r., nr 15, poz. 139, z późn. zm.) ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują wraz z innymi przepisami prawa sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Ustalenia poczynione w projekcie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Słomin (rejon ulicy Sarenki) oraz dla części terenów położonych we wsi Sękocin Nowy i

części terenów położonych we wsi Słomin” w gminie Raszyn nie wykroczyły poza granice określone w przepisach prawa.

Na podstawie art. 10 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym Gmina określa w projekcie planu stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu.

Stosownie do art. 36 ust. 3 powyższej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, 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.

Na podstawie art. 36 ust. 5 i ust. 7 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości pomniejsza się o zwaloryzowaną wartość nakładów poniesionych przez właściciela nieruchomości w okresie pomiędzy uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a dniem zbycia nieruchomości, jeżeli nakłady te miały wpływ na wzrost wartości tej nieruchomości. Opłatę tę pobiera się w okresie 5 lat od dnia, w którym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana stały się obowiązujące.

Określając w § 35 przedmiotowego projektu planu maksymalną wysokość stawki procentowej, nie zostało przesądzone jak duży będzie wzrost wartości nieruchomości w następstwie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do art. 37 ust. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. Nr 80, poz. 717) zasady określania wartości nieruchomości oraz osoby uprawnione do określania tej wartości ustalają przepisy o gospodarce nieruchomościami.

Określenie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stawki procentowej w wysokości nie przekraczającej 30% nie może stanowić przedmiotu zarzutu w rozumieniu art. 24 ustawy z 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r., nr 15, poz. 139, z późn. zm.).

Uzasadnienie faktyczne:

W wyniku uchwalenia projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Słomin (rejon ulicy Sarenki) oraz dla części terenów położonych we wsi Sękocin Nowy i części terenów położonych we wsi Słomin” dla działek nr ew. 242 i 245 nastąpi zmiana przeznaczenia terenu z dotychczasowej funkcji rolnej na funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W związku z powyższym wejście w życie niniejszego planu spowoduje faktyczny wzrost wartości przedmiotowych nieruchomości.

Na gminie spoczywa ustawowy obowiązek określenia w projekcie przedmiotowego planu stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty pobieranej w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość w związku z uchwaleniem nowego planu wzrosła. Ustalając maksymalną 30% stawkę, zgodną z dopuszczoną przez ustawę, nie zostało przesądzone jak duży będzie procentowy wzrost wartości przedmiotowych nieruchomości w następstwie uchwalenia planu. Szacują to dopiero rzeczoznawcy majątkowi przy sprzedaży nieruchomości, a nie wynika to z samego określenia stawki procentowej w planie.

W tym stanie rzeczy należy przyjąć, że projekt planu nie narusza interesu prawnego Skarżących i dlatego zarzut w części odrzucono.

§ 3.

1. Uchwała podlega doręczeniu wnoszącej zarzut przez Pani Natalii Darii Starzyńskiej.
2. Uchwałę niniejszą wnosząca zarzut może zaskarżyć do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, w terminie 30 dni od daty jej doręczenia.

§ 4.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

§ 5.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.