

**Uchwała Nr XXIII/168/ 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 terenów 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 Państwa Aleksandrę i Piotra Starzyńskich 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. 231, 232, 243 i 244 30% stawki wzrostu wartości nieruchomości, zakwalifikowane zostało jako zarzut do ww. planu.
2. **Zarzut odrzuca się w części**, dotyczącej działek nr ew. 243 i 244, położonych we wsi Słomin, stanowiących własność Państwa Aleksandry i Piotra Starzyńskich w zakresie 30% stawki służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, spowodowanej uchwaleniem planu.
3. Wójt Gminy Raszyn zakwalifikował wystąpienie Państwa Aleksandry i Piotra Starzyńskich jako zarzut i przyjął zarzut w części, dotyczącej działek nr ew. 231 i 232, określając 0% stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, spowodowanej uchwaleniem planu dla działek nr ew. 231 i 232.
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. 243 i 244 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 wnoszącym zarzut.
2. Uchwałę niniejszą wnoszący zarzut mogą 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.