

Uchwała Nr VII / 86 /2003
Rady Miejskiej w Kielcach
z dnia 20 marca 2003 r.

w sprawie rozpatrzenia zarzutu wniesionego do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Dąbrowa II w Kielcach.

Na podstawie art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowania przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 5, poz. 42 i Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804 oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz.984 i Nr 130, poz. 1112) Rada Miejska uchwała, co następuje:

§ 1.

1. Odrzuca się zarzut zawarty w piśmie z dnia 15.11.2002 r. wniesiony w dniu 15.11.2002 r. przez

(dane osobowe podlegające ochronie ustawowej)

współwłaścicieli działki nr ewidencyjny 177 obręb 10107 do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Dąbrowa II w Kielcach.

Wnoszący zarzut kwestionują konieczność przekazania w trakcie procedury scalenia, części posiadanego gruntu na rzecz miasta pod projektowane drogi osiedlowe (28%) bez odszkodowania. Ponadto skutkiem uchwalenia planu będzie utrata dochodów z gruntu użytkowanego rolniczo.

2. Uzasadnienie faktyczne

W dniu 15.11.2002 r. trzy osoby z jedenastu współwłaścicieli działki nr ewidencyjny 177 : *(dane osobowe podlegające ochronie ustawowej)* wniosły zarzut do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Dąbrowa II w Kielcach wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze w dniach od 28.10.2002 r. do 18.11.2002 r. W piśmie, o którym mowa wnoszący kwestionują konieczność przekazania w trakcie procedury scalenia, części posiadanego gruntu na rzecz miasta pod projektowane drogi osiedlowe (28%) bez odszkodowania. Ponadto zdaniem wnoszących skutkiem uchwalenia planu będzie utrata dochodów z gruntu użytkowanego przez nich rolniczo.

Działka nr ewidencyjny 177, której współwłaścicielami są m.in. trzy wymienione osoby (z jedenastu współwłaścicieli) wnoszące zarzut, położona jest wewnątrz obszaru objętego sporządzanym planem. Węższym bokiem (około 15 m) przylega do istniejącej ulicy Warszawskiej i ciągnie się w kierunku północno zachodnim na długości ponad 600 m, od południowo wschodniej do północnej granicy opracowania planu.

Obszar objęty granicami opracowania planu Dąbrowa II obejmuje powierzchnię około 80 ha. W jego skład wchodzi działki gruntu w większości wąskie, o szerokości kilku czy kilkunastu metrów i długości kilkuset, bez dojazdu. W istniejącym stanie działki te nie nadają się do wykorzystania na cele budowlane. Ponieważ istniejący układ własnościowy w granicach opracowania nie daje możliwości zaprojektowania sensownego zespołu urbanistycznego, zdecydowano o realizacji planowanego osiedla po przekształceniach własno-

ściowych terenu – poprzez scalenie i podział nieruchomości. Opracowywany plan ma być m.in. podstawą takiego właśnie postępowania scalenia i podziału nieruchomości.

W trakcie sporządzania planu miejscowego nie można określić wielkości potrąceń na drogi gdyż nie są określone ostateczne granice gruntów objętych scaleniem i podziałem. Dopiero w momencie przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości, które może nastąpić po uchwaleniu planu Dąbrowa II, rada gminy działając na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w drodze uchwały określi granice zewnętrzne gruntów objętych scaleniem i podziałem nieruchomości. Wówczas mogą być wykonane obliczenia wielkości proporcjonalnego pomniejszenia odzyskiwanych działek.

Zgodnie z tą ustawą powierzchnię każdej nieruchomości objętej scaleniem i podziałem pomniejsza się o powierzchnię niezbędną do wydzielenia działek gruntu pod nowe drogi lub poszerzenie dróg istniejących. Pomniejszenie to następuje proporcjonalnie a proporcja ta wynika ze stosunku sumy powierzchni wszystkich nieruchomości objętych scaleniem i podziałem do sumy powierzchni wydzielonych pod drogi. W zamian za nieruchomości objęte scaleniem i podziałem każdy z dotychczasowych właścicieli otrzymuje nieruchomości składające się z takiej liczby działek gruntu wydzielonych w wyniku scalenia i podziału, których łączna powierzchnia jest równa powierzchni dotychczasowej jego nieruchomości, pomniejszonej w sposób opisany wyżej. Za działki gruntu wydzielone pod drogi lub ich poszerzenie gmina wypłaca odszkodowanie w wysokości uzgodnionej między stronami. Jeżeli nie ma możliwości przydzielenia nieruchomości o powierzchni w pełni równoważnej, za różnicę powierzchni dokonuje się odpowiednich dopłat w gotówce.

W trakcie procedury scalenia i podziału nieruchomości uczestnicy postępowania są powiadamiani o terminie 21 dniowego wyłożenia do publicznego wglądu projektu uchwały rady gminy o scaleniu i podziale nieruchomości. W trakcie tego wyłożenia uczestnicy postępowania mogą składać na piśmie wnioski, uwagi i zastrzeżenia oraz wskazywać działki gruntu, które chcieliby otrzymać w zamian za dotychczas posiadane nieruchomości objęte scaleniem i podziałem. O sposobie załatwienia wniosków uwag i zastrzeżeń rozstrzyga ostatecznie rada gminy w uchwale o scaleniu i podziale nieruchomości, o czym powiadamia tych którzy je wnieśli doręczając im wyciąg uchwały.

Podsumowując: wielkości pomniejszeń (o powierzchnię niezbędną do wydzielenia działek pod drogi), sposób rozliczenia jak i miejsce położenia odzyskiwanych działek nie są przedmiotem zapisów planu miejscowego i nie mogą być określane w procedurze sporządzania planu.

3. Uzasadnienie prawne

Zgodnie z powołanym w podstawie prawnej niniejszej uchwały art. 24 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, o uwzględnieniu bądź odrzuceniu zarzutu rozstrzyga rada gminy w drodze uchwały zawierającej uzasadnienie faktyczne i prawne.

W oparciu o cytowany wyżej przepis Rada Miejska odrzuca zarzut :

(dane osobowe podlegające ochronie ustawowej)

o którym mowa w ust. 1.

Po uchwaleniu planu miejscowego działając na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 z późniejszymi zmianami) oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 marca 1998 r. w sprawie wykonania przepisów dotyczących scalenia i podziału nieruchomości (Dz. U. Nr 44 poz. 262) gmina może dokonać scalenia i podziału nieruchomości. O przystąpieniu do scalenia i podziału decyduje rada gminy (po przeprowadzeniu czynności wstępnych) w drodze uchwały określając w niej granice zewnętrznych gruntów objętych scaleniem i podziałem (art. 102 ust. 3). Od wejścia w życie uchwały rozpoczyna się postępowanie, którego uczestnikami są właściciele i użytkownicy wieczystości gruntów objętych scaleniem o czym są oni powiadamiani na piśmie.

Zgodnie z art. 105 ust. 1 ustawy powierzchnię każdej nieruchomości objętej scaleniem i podziałem pomniejsza się o powierzchnię niezbędną do wydzielenia działek gruntu pod nowe drogi lub poszerzenie dróg istniejących. Pomniejszenie to następuje proporcjonalnie do powierzchni wszystkich nieruchomości objętych scaleniem i podziałem oraz do ogólnej powierzchni działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi i pod poszerzenie dróg istniejących.

W zamian za nieruchomości objęte scaleniem i podziałem (art. 105 ust. 2) każdy z dotychczasowych właścicieli lub użytkowników wieczystych otrzymuje odpowiednio na własność lub w użytkowanie wieczyste nieruchomości składające się z takiej liczby działek gruntu wydzielonych w wyniku scalenia i podziału, których łączna powierzchnia jest równa powierzchni dotychczasowej jego nieruchomości, pomniejszonej w sposób opisany wyżej. Jeżeli nie ma możliwości przydzielenia nieruchomości o powierzchni w pełni równoważnej, za różnicę powierzchni dokonuje się odpowiednich dopłat w gotówce.

Zgodnie z art. 106 ustawy za działki gruntu wydzielone pod drogi lub ich poszerzenie a także za urządzenia, których właściciele nie mogli odłączyć od gruntu oraz za drzewa i krzewy gmina wypłaca odszkodowanie w wysokości uzgodnionej z właścicielami lub odpowiednio użytkownikami wieczystymi.

W trakcie procedury scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z art. 103 projekt uchwały rady gminy o scaleniu i podziale nieruchomości po zaopiniowaniu przez radę uczestników scalenia jest wykładany do wglądu uczestnikom postępowania przez okres 21 dni w siedzibie urzędu gminy o czym są oni zawiadamiani na piśmie. W okresie wyłożenia uczestnicy postępowania mogą składać na piśmie wnioski, uwagi i zastrzeżenia oraz wskazywać działki gruntu, które chcieliby otrzymać w zamian za dotychczas posiadane nieruchomości objęte scaleniem i podziałem. Złożone wnioski, uwagi i zastrzeżenia podlegają zaopiniowaniu przez radę uczestników scalenia. O sposobie ich załatwienia rozstrzyga ostatecznie rada gminy w uchwale o scaleniu i podziale nieruchomości, o czym powiadamia tych którzy je wnieśli doręczając im wyciąg uchwały.

Jak wynika z powyższego warunkiem niezbędnym dla dokonania obliczeń proporcjonalnych pomniejszeń odzyskiwanych działek o powierzchnię niezbędną do wydzielenia działek pod drogi, jest określenie granic zewnętrznych gruntów objętych scaleniem i podziałem, co może nastąpić po uchwaleniu planu Dąbrowa II, w trakcie procedur scalenia i podziału nieruchomości przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Wielkość pomniejszeń, sposób ich rozliczenia oraz miejsce położenia odzyskiwanych działek nie mieści się z zapisach planu miejscowego ani nie dotyczy procedury jego sporządzania określonej w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym.

Niezależnie od powyższego art. 36 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym określa uprawnienia właściciela nieruchomości, jeżeli w związku z uchwaleniem planu korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone. Zgodnie z nim właściciel może żądać od gminy odszkodowania za rzeczywistą poniesioną szkodę, wykupienia nieruchomości (części nieruchomości) lub zamiany na inną.

Władztwo planistyczne gminy, zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym obejmuje między innymi wykonywanie zadań w zakresie:

- ładu przestrzennego, gospodarki terenami i ochrony środowiska,
- gminnych dróg, ulic, mostów i organizacji ruchu drogowego,
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości (...).

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują wraz z innymi przepisami prawa, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Zgodnie z art. 64 Konstytucji RP każdy ma prawo do własności. Własność ta podlega

ochronie prawnej i może być ograniczona tylko w drodze ustawy. Również w art. 140 kodeksu cywilnego jednym z elementów wyznaczających granice własności jest ustawa. Należy zauważyć, że konstytucyjna zasada ochrony prawa własności nie ma charakteru absolutnego i może być ustawowo ograniczona. Takie właśnie ograniczenia wprowadza między innymi cytowana wyżej ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym.

Z przepisu art. 2 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu dokonywane jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z zachowaniem warunków określonych w ustawach. W myśl przepisu art. 4 ust. 1 tej ustawy powyższe uprawnienie należy, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych oraz morza terytorialnego, do zadań własnych gminy.

Ustalając przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu w ramach przysługującego jej władztwa planistycznego gmina, działając na podstawie i w granicach obowiązującego prawa, wprowadziła jedynie ograniczenie konstytucyjnie chronionego prawa własności bez naruszania przepisów prawa materialnego.

§ 2.

Uchwałę składający zarzut mogą zaskarżyć do Naczelnego Sądu Administracyjnego – Ośrodek Zamiejscowy w Krakowie, ul. Topolowa 5, w terminie 30 dni od daty jej doręczenia.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kielce

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej


Marek Piotrowicz