

Uchwała Nr VII / 94 /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 22.11.2002 r. wniesiony w dniu 22.11.2002 r. przez

(dane osobowe podlegające ochronie ustawowej)

współwłaścicieli działki nr ewid. 100 obręb 10107 do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Dąbrowa II w Kielcach.

Wnoszący zarzut nie zgadzają się na oddanie nieodpłatnie 20% powierzchni ich działki pod drogi. Nie godzą się na zaproponowany w planie podział ich działki. Uważają, że na posiadanej działce mogli wybudować lokale mieszkalno – usługowe dla swoich dzieci pod prowadzoną przez nich działalność gospodarczą, natomiast zaproponowany w planie podział całkowicie te zamierzenia wyklucza.

2. Uzasadnienie faktyczne

W dniu 22.11.2002 r. współwłaściciele działki nr ewidencyjny 100

(dane osobowe podlegające ochronie ustawowej)

wnieśli 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 nie wyrażają zgody na nieodpłatne zabranie na drogi w trakcie procedury scalenia, części posiadanej gruntu w wielkości 20%. Nie godzą się na zaproponowany w planie podział ich działki. Uważają, że na posiadanej działce mogli wybudować lokale mieszkalno – usługowe dla swoich dzieci pod prowadzoną przez nich działalność gospodarczą, natomiast zaproponowany w planie podział całkowicie te zamierzenia wyklucza.

Działka nr ewidencyjny 100 o wymiarach około 34 m x 73 m położona jest w całości wewnątrz obszaru objętego sporządzanym planem i nie posiada dostępu do drogi publicznej a co za tym idzie żadnej możliwości uzbrojenia.

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 własnościowych 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 może określić gra-

nice 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.

Wnoszący zarzut uważają, że plan Dąbrowa II uniemożliwia im realizację własnych zamierzeń budowlanych tj. budowy na swojej działce budynków mieszkalno – usługowych. Otóż działka nr ewid. 100 o pow. 2506 m², na dzień dzisiejszy nie posiada dostępu do drogi publicznej, a co za tym idzie żadnej możliwości dojazdu, uzbrojenia a więc również budowy czegokolwiek. Tylko poprzez przekształcenia własnościowe (scalenie i podział nieruchomości) wraz z kilkuset innymi działkami będącymi w podobnej sytuacji działka ta zyska możliwość odpowiedniego dojazdu i uzbrojenia (doprowadzenie wody, energii elektrycznej, gazu, odprowadzenie ścieków), dzięki czemu możliwa będzie budowa na niej obiektów kubaturowych na zasadach określonych w planie.

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 wieczysti 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 wydzielienia 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 wydzielienia działek pod drogi, jest określenie granic zewnętrznych gruntów objętych scaleniem i podziałem, co może nastąpić po uchwaleniu planu Dąbrowa II, w trakcie procedury scalenia i podziału nieruchomości przewidzianej 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.

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 usta-

wach. 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.

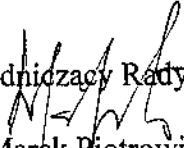
Uchwałę składający zarzut mogą zaskarżyć do Naczelnego Sądu Administracyjnego – Ośrodek Zamiejscowy w Krakowie, ul. Topolowa 5, w terminie 30 dni od daty jej doręczenia.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kielce

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.


Przewodniczący Rady Miejskiej
Marek Piotrowicz