

Uchwała Nr VII / 99 / 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 wniesiony w dniu 27.11.2002 r. pismem z dnia 26.11.2002 r. przez *(dane osobowe podlegające ochronie ustawowej)*

właścicieli działki nr ewid. 186/7 obręb 10107 do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Dąbrowa II w Kielcach.

Wnoszący zarzut uważają, że poprzez wyłączenie ze scalenia 15 m pasa terenu zostały naruszone ich prawa, gdyż tej części nieruchomości nie będą mogli wykorzystać na cele budowlane. Poza tym działki, które otrzymają w wyniku scalenia i podziału nie będą przylegać do działki wyłączonej ze scalenia, przez co nie będą mieli do niej dostępu. Zdaniem wnoszących zarzut jest to niezgodne z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

2. Uzasadnienie faktyczne

W dniu 27.11.2002 r. właściciele działek nr ewidencyjny 186/7 *(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 zarzut uważają, że poprzez wyłączenie z granic scalenia przewidzianych w projekcie planu Dąbrowa II - 15 m szerokości pasa terenu z przeznaczeniem pod gazociąg zostały naruszone ich prawa, gdyż tej części działki nie będą mogli wykorzystać na cele budowlane. Ponadto działki, które otrzymają w wyniku scalenia nie będą przylegać do działki wyłączonej ze scalenia a tym samym zostaną pozbawieni dostępu do niej.

Działka wnoszących zarzut nr 186/7 o wymiarach około 10 m x 95 (100) m położona jest wewnątrz obszaru objętego sporządzanym planem. Działka węższym bokiem przylega do północnej granicy administracyjnej miasta, jest niezabudowana i nie posiada żadnego dostępu do drogi publicznej.

Z przepisu art. 12 ust. 1 i 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że granice obszaru objętego planem określa mapa stanowiąca załącznik graficzny do uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego.

Zgodnie z powyższym granice opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Dąbrowa II w Kielcach zostały określone w załączniku graficznym do Uchwały Nr 469/2000 z dnia 20 kwietnia 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Dąbrowa II w Kielcach. Stosowne ogłoszenia ukazały się w miejscowej prasie („Echo Dnia” – 6 czerwca 2000 r.) na tablicy ogłoszeń UM Kielce oraz w terenie - w miejscu opracowania planu.

W związku z planowaną realizacją w stosunkowo krótkim okresie czasu, gazociągu wysokiego ciśnienia zasilającego Elektrociepłownię Kielce, zaistniała uzasadniona podstawa wyłączenia z granic opracowania Dąbrowy II, pasa terenu o szerokości 15 m wzdłuż północnej granicy opracowania (będącej jednocześnie granicą administracyjną miasta) w celu sporządzenia zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Kielc, z przeznaczeniem między innymi tego terenu, pod budowę odcinka gazociągu wysokiego ciśnienia.

Zgodnie z art. 12 ust. 2 oraz art. 31 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym rada gminy może z własnej inicjatywy rozstrzygać w drodze uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym dnia 18 kwietnia 2002 r. została przez Radę Miejską podjęta uchwała 1012/2002 o przystąpieniu do sporządzenia zmiany nr 21 w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Kielc (obejmującą między innymi 15 m szerokości pas terenu z przeznaczeniem pod gazociąg). Równoległe z tą uchwałą dnia 18 kwietnia 2002 r. została przez Radę Miejską podjęta Uchwała Nr 1013/2002 zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Dąbrowa II w Kielcach. Zmiana ta polegała na przesunięciu północnej granicy opracowania planu Dąbrowy o 15 m w kierunku południowym. Zmienione granice zostały określone również w załączniku graficznym do tej uchwały. Tym samym powierzchnia opracowania planu Dąbrowy II uległa zmniejszeniu o pas terenu szerokości 15 i długości około 1060 m.

Po podjęciu w/wym. uchwał zgodnie z art.18 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ukazały się stosowne obwieszczenia: w miejscowej prasie (Echo Dnia 06 maja 2002 r.) na tablicy ogłoszeń UM Kielce oraz w terenie - w miejscu opracowania planu . Kolejno zawiadomiono o przystąpieniu do opracowania zmiany nr 21 (dot. gazociągu) oraz o zmianie granic opracowania planu Dąbrowa II, organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektów a następnie udostępniono projekt planu Dąbrowa II do opiniowania i uzgodnień.

W dniach od 28.10.2002 r. do 18.11.2002 r. projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dąbrowa II został wraz z prognozą wpływu ustaleń planu na środowisko wyłożony do publicznego wglądu.

W wyniku tego wyłożenia (dane osobowe podlegające ochronie ustawowej) wniesli zarzut, w którym między innymi kwestionują wyłączenie 15 m pasa terenu ze scalenia. Wynika z tego, że wyłączenie części terenu z granic opracowania projektu planu Dąbrowa II uważają za jednoznaczne z wyłączeniem tego terenu ze scalenia.

Wyłączony z projektu planu Dąbrowa II pas terenu jak opisano powyżej wchodzi w granice opracowania zmiany Nr 21 w planie ogólnym miasta Kielc. W przypadku gdy w obu tych opracowaniach planistycznych opracowywanych równoległe zostaną spełnione określone w ustawach: o gospodarce nieruchomościami i o zagospodarowaniu przestrzennym warunki *(wyznaczenie granic terenu zorganizowanej działalności inwestycyjnej)* - nie ma przeszkód aby teren, o którym mowa znalazł się w granicach scalenia. Decyzję taką może podjąć rada gminy decydując w drodze uchwały o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości i określając w niej granice zewnętrzne gruntów objętych scaleniem i podziałem. Reasumując - to czy dany teren znajdzie się w granicach scalenia ostatecznie rozstrzyga się w postępowaniu prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (art. od 101 do 108). W toczącej się aktualnie procedurze powstawania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stworzone zostały jedynie warunki niezbędne do tego aby po uchwaleniu planu mogła się rozpocząć procedura scalenia i podziału nieruchomości.

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 w oparciu o ustawę o gospodarce nieruchomościami. Opracowywany plan ma być m.in. podstawą takiego właśnie postępowania scalenia i podziału nieruchomości.

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.

Jak wynika z powyższego, wielkości pomniejszeń (o powierzchnię niezbędną do wydzielania działek pod drogi) sposób rozliczenia oraz miejsce położenia odzyskiwanych działek nie są przedmiotem zapisów planu miejscowego i nie mogą być określone w procedurze sporządzania planu.

Jeśli chodzi o część zarzutu dot. pozbawienia właścicieli działki nr 186/7 dostępu do tej części, która leży poza granicami opracowania planu Dąbrowa II, to informuje się, że sposób zagospodarowania tej części działki ilustruje projekt zmiany Nr 21 w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Kielc. Ta część zarzutu nie dotyczy więc opracowania planu Dąbrowa II.

Tym nie mniej należy zaznaczyć, że działka 186/7 w chwili obecnej nie posiada żadnego dostępu do drogi publicznej. Sposobem na to aby stała się ona pełnowartościowa jest przeprowadzenie scalenia i podziału w wyniku którego powstaną pełnowartościowe działki z prawidłowym dojazdem.

Reasumując: pomniejszenie granic opracowania planu Dąbrowa II o 15 m pas terenu wcale nie przekłada się jednoznacznie na to, że pas ten nie wejdzie w scalenie. W projekcie planu Dąbrowa II zostały spełnione wymagane ustawami warunki aby scalenie takie mogło być przez gminę przeprowadzone to znaczy zostały wyznaczone granice zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Jeżeli w projekcie zmiany Nr 21 (która jest odrębnym opracowaniem planistycznym) warunki takie będą spełnione również – gmina może dokonać scalenia obejmując granicami również ten 15 m pas terenu.

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.

Scaleni i podziału nieruchomości zgodnie z art. 102 ust. 1 można dokonać jeżeli są one położone w granicach obszarów ustalonych w trybie art. 10 ust. 1 pkt 11 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (w granicach terenów zorganizowanej działalności inwestycyjnej). Warunek ten w projekcie planu Dąbrowy II jest spełniony.

O przystąpieniu do scalenia i podziału decyduje rada gminy (po przeprowadzeniu czynności wstępnych) w drodze uchwały określając w niej granice zewnętrzne 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.

Pomniejszenie granic opracowania planu Dąbrowa II o 15 m pas terenu wcale nie przekłada się jednoznacznie na to, że pas ten nie wejdzie w scalenie. W projekcie planu Dąbrowa II zostały spełnione wymagane ustawami warunki aby scalenie takie mogło być przez gminę przeprowadzone. Jeżeli w projekcie zmiany Nr 21 warunki takie będą spełnione również – gmina może dokonać scalenia obejmując granicami również ten 15 m pas terenu.

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.

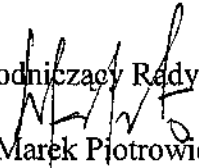
Uchwałę składający zarzut mogą zaskarżyć do Naczelnego Sądu Administracyjnego – Ośrodek Zamiejscowy w Krakowie, ul. Topolowa 5, w terminie 30 dni od daty jej doręczenia.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kielce

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Marek Płotrowicz