

UCHWAŁA NR VII/27/11
RADY MIEJSKIEJ W ŻYCHLINIE

z dnia 27 kwietnia 2011 r.

**w sprawie rozpatrzenia skargi Pana Krzysztofa Graski na działalność
Burmistrza Gminy Żychlin Pana Grzegorza Ambroziaka**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675), w związku z art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071; z 2001 r. Nr 49, poz. 509; z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 169, poz. 1387; z 2003 r. Nr 130, poz. 1188, Nr 170, poz. 1660; z 2004 r. Nr 162, poz. 1692; z 2005 r. Nr 64, poz. 565, Nr 78, poz. 682, Nr 181, poz. 1524; z 2008 r. Nr 229, poz. 1539; z 2009 r. Nr 195, poz. 1501, Nr 216, poz. 1676; z 2010 r. Nr 40, poz. 230, Nr 182, poz. 1228 i Nr 254, poz. 1700; z 2011 r. Nr 6, poz. 18) Rada Miejska w Żychlinie uchwała, co następuje:

§ 1. Po rozpatrzeniu skargi na działalność Burmistrza Gminy Żychlin Pana Grzegorza Ambroziaka złożonej przez Pana Krzysztofa Graskę, Rada Miejska w Żychlinie uznaje skargę za bezzasadną, z przyczyn określonych w uzasadnieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącej Rady, zobowiązując ją do przygotowania odpowiedzi i przesłania skarżącemu odpisu niniejszej uchwały wraz z załącznikiem.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
/-/ **Elżbieta Tarnowska**

Załącznik
do Uchwały Nr VII/27/11
Rady Miejskiej w Żychlinie
z dnia 27 kwietnia 2011r.

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 18.10.2010 r. Pan Krzysztof Graska - Radny Rady Miejskiej w Żychlinie wystąpił do Wojewody Łódzkiego z prośbą o zbadanie naruszenia prawa przez Burmistrza Gminy Żychlin, polegającego na zaniechaniu wbrew przepisom ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pobierania opłaty planistycznej od sprzedanych działek, a także na nie wykonaniu dyspozycji przepisów uchwały Rady Miejskiej w Żychlinie Nr XLII/234/05 z dnia 16.12.2005r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu mieszkaniowego miasta Żychlina.

W związku z ww pismem, zgodnie z przepisami kodeksu postępowania administracyjnego, sprawa została przekazana przez Łódzki Urząd Wojewódzki w Łodzi do rozpatrzenia Radzie Miejskiej w Żychlinie (pismo z dnia 04.11.2010r. – znak: PNK-I-0554/22/10).

Na ówczesnym etapie postępowania sprawa została załatwiona ustnie w trakcie rozmowy jaką w przedmiotowej sprawie przeprowadził Z-ca Burmistrza z Panem Radnym, w której szczegółowo omówił motywy i przesłanki jakimi kierował się Burmistrz Gminy Żychlin w swoich działaniach dot. przedmiotu sprawy. Zasadniczo sprawa opłaty planistycznej poruszana był przez Pana Radnego już od 2007 roku, kiedy to sporządzono, na potrzeby dokonania oceny prawidłowości i zasadności działań Burmistrza w tym zakresie, analizę zasadności pobierania renty planistycznej za zbycie gruntów położonych w obrębie ul. Łukasińskiego, dla których opracowano Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu mieszkaniowego miasta Żychlina (vide cyt. wyżej uchwała Rady Miejskiej). Zawarte w przytoczonej analizie konkluzje i argumenty także i aktualnie zostały podtrzymane.

Na tym etapie sprawy przyjęto, że ww sprawa została definitywnie załatwiona, jednak jak świadczy o tym pismo otrzymane w dniu 23 marca br. z Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego (znak. PNK-I-0554/22/2010/2011), były Radny - Pan Krzysztof Graska nie jest zadowolony z opisanego wyżej sposobu załatwienia sprawy i ponad otrzymane wyjaśnienia oczekuje nadto pisemnej formy tych wyjaśnień poprzez zajęcie konkretnego stanowiska przez Radę Miejską w Żychlinie.

Przyjmując wyżej przytoczone wyjaśnienia dotychczasowego sposobu rozpatrzenia przedmiotowej sprawy należy stwierdzić, że w aktualnym stanie prawnym, wobec orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego z dnia 09 lutego 2010 roku – wyrok ogłoszony w Dzienniku Ustaw z 2010r. Nr 24, poz. 124- zgłoszone przez Pana Krzysztofa Graskę zarzuty są bezpodstawne, a skarga jako taka jest oczywiście bezzasadna.

Otóż, w cyt. już wyżej analizie zasadności pobierania renty planistycznej ustalono następujący stan faktyczny terenu dla obszaru położonego w Żychlinie w obrębie ulicy Łukasińskiego:

1. Uchwałą nr 21/V/94 Rady Gminy i Miasta w Żychlinie z dnia 23.IX.1994 r. został zatwierdzony miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Żychlin (Dziennik Urzędowy Województwa Płockiego Nr 8 z dnia 26.XI.1994 r.). Załącznik do powyższej uchwały zawierał m.in.: **C.MN. - Tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej**

- Preferuje się na tych terenach zabudowę mieszkaniową o zróżnicowanej intensywności i tak:
 - dla terenów położonych na północ od ulicy Łukasieńskiego zakłada się intensywność zabudowy 50-120 os/ha z przewagą tej drugiej.
 - dla terenów położonych po obu stronach ulicy 1-go Maja przyjmuje się intensywność zabudowy 50-120 os/ha z przewagą tej pierwszej.
- Na terenach tych dopuszcza się możliwość realizacji obiektów i urządzeń usługowych wbudowanych lub wolnostojących w powiązaniu z funkcją mieszkaniową.

Warunek - ograniczenie uciążliwości obiektów usługowych do granic lokalizacji. Dotyczy to wszelkich uciążliwości, również uciążliwości o charakterze doraźnym, a związanym z hałasem, emisją a także zwiększonym ruchem samochodowym, nadmiernym oświetleniem czy uciążliwościami o charakterze stresogennym. Wskazana lokalizacja usług przy ciągach komunikacyjnych.

- Realizacja na tych terenach powinna odbywać się w oparciu o planu zagospodarowania przestrzennego uszczegółwiającego zasady podziału na działki budowlane i warunki ukształtowania zabudowy.

W wypadku etapowania zabudowy sporządzenie w/w planów szczegółowych wydzielonych fragmentów terenu należy poprzedzić opracowaniem koncepcji zagospodarowania całego terenu.

Jeśli wynika to z lokalnych potrzeb, w planie szczegółowym dla zabudowy mieszkaniowej należy wydzielić strefy ciszy, w których wyklucza się możliwość lokalizacji wszelkich usług i rzemiosła.

- Opracowane plany szczegółowe itp. powinny uwzględniać maksymalne nasycenie terenu zielenią oraz uwzględniającymi potrzeby osób niepełnosprawnych i dzieci. **A.MN. - Tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej**

- Porządkowanie istniejącego zainwestowania oraz uzupełnienie wolnych terenów z możliwością dopuszczenia usług głównie przy ciągach komunikacyjnych, wbudowanych w budynki mieszkalne lub realizowanych jako obiekty wolnostojące na wydzielonych działkach.

Uciążliwość usług winna być ograniczona **do granic** własności. Dotyczy to wszelkich uciążliwości nawet o charakterze doraźnym a związanym z hałasem, emisją, a także zwiększonym ruchem samochodowym, nadmiarem oświetlenia czy uciążliwościami o charakterze stresogennym.

Intensywność zabudowy od 50- 120 os/ha.

Wprowadzenie usług do wnętrza osiedla za zgodą Rady Osiedla.

- W zakresie rozwiązań architektonicznych, przestrzennych obowiązuje zasada utrzymania skali i charakteru lokalnej architektury. Wskazana wys. indywidualnej zabudowy 1^{1/2} do 3 kondygnacji, dla większym stopniu szczegółowości.

Ponieważ m.p.z.p. uchwalony został przed 01.01.1995r, tak jak wszystkie plany zagospodarowania przestrzennego z mocy prawa, utracił on swoją ważność z dniem 01.01.2004r.

2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żychlin przyjęto Uchwałą Nr 214/XXXIX/2001 Rady Gminy i Miasta Żychlin z dnia 30 lipca 2001r.

3. Uchwała nr XLII/234/05 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 16 grudnia 2005 r uchwała Miejski Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu mieszkaniowego miasta Żychlin. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Żychlina sporządzony dla obszaru w rejonie ulic Łukasińskiego i Orłowskiego jest zgodny z powyższym studium. Tak stanowił załącznik nr 2 do uchwały nr XLII/234/05 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 16 grudnia 2005 r.

Plan obejmuje obszar położony w mieście Żychlinie przy ulicy Łukasińskiego w granicach wskazanych na rysunku planu sporządzonym na mapie zasadniczej stanowiącym Załącznik nr 1 do powyższej Uchwały.

Plan zawiera ustalenia ogólne zawarte w rozdziale I oraz ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale II nie zmieniając przeznaczenia terenów z m.p.z.p. z roku 1994.

Plan zagospodarowania z roku 1994 (mimo, iż utracił swoją ważność) przeznaczał opisywane w Planie Zagospodarowania z roku 2005 tereny pod zabudowę mieszkaniową określone jako:

- C.MN. - Tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej
- A.MN. - Tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej.

Wyrokiem z dnia 09 lutego 2010 r., Trybunał Konstytucyjny skorygował wykładnię art. 37 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Trybunał uznał, że art. 37 ust. 1 ustawy w zakresie, w jakim wzrost wartości nieruchomości odnosi do kryterium faktycznego jej wykorzystywania w sytuacjach, gdy przeznaczenie nieruchomości zostało określone tak samo jak w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed 1 stycznia 1995 r., który utracił moc z powodu upływu terminu wyznaczonego w art. 87 ust. 3 tej ustawy, jest niezgodny z art. 2 i art. 32 Konstytucji.

W praktyce oznacza to, iż na skutek wejścia w życie aktualnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - z dniem 1 stycznia 2004 r. wszystkie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed 1 stycznia 1995 r. – utraciły moc, a jeżeli dana nieruchomość w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed 1 stycznia 1995 r. była przeznaczona pod np. zabudowę mieszkaniową, handel lub usługi, a teraz gmina uchwała nowy plan zakładający takie samo przeznaczenie – nie ma podstaw do ustalenia i pobrania opłaty planistycznej, nawet jeśli w międzyczasie faktyczne użytkowanie nieruchomości odbywało się w inny sposób (np. jako działkę rolną).

Istotą opłaty planistycznej jest to, że jeżeli w związku z uchwaleniem albo zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wartość nieruchomości wzrośnie, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość w przeciągu 5 lat od wejścia w życie planu - gmina pobiera jednorazową opłatę w wysokości do 30% wzrostu wartości nieruchomości. Podstawą ustalenia opłaty jest różnica między wartością nieruchomości z uwzględnieniem

nowego przeznaczenia, a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem. Kluczowa dla zrozumienia wspomnianego wyroku Trybunału Konstytucyjnego jest ostatnia część zdania. Do niedawna praktyka organów administracji publicznej (poparta stanowiskiem sądów administracyjnych – zob. np. wyrok WSA w Poznaniu z 28.10.2009 r., IV SA/Po 395/09) była następująca: gminy przy wycenie nieruchomości po zmianie planu nie brały pod uwagę ich przeznaczenia w starych, nieobowiązujących planach. Pokrzywdzeni byli ci właściciele, którzy nie użytkowali działek zgodnie z tym przeznaczeniem. Jeśli np. w starym planie działka była przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową, ale faktycznie była użytkowana jako działka rolna – gminy wyceniając zmianę wartości po wejściu w życie nowego planu przyjmowały przeznaczenie rolne (zgodne z faktycznym sposobem wykorzystania w okresie pomiędzy utratą mocy przez stary plan, a wejściem w życie nowego). Skoro w nowym planie działka została przeznaczona np. pod budownictwo mieszkaniowe – gmina przyjmowała, że nastąpił znaczny wzrost jej wartości spowodowany wejściem w życie planu i wymierzała opłatę.

Od 15 lutego 2010 r. (wówczas to wspomniany wyrok został ogłoszony w Dzienniku Ustaw - Nr 24 z 2010 r.) taka praktyka jest niedopuszczalna. Co więcej, każdy kto w takiej sytuacji zapłacił rentę planistyczną – może w ciągu miesiąca (do 15 marca 2010 r.) złożyć wniosek o wznowienie postępowania o ustalenie opłaty planistycznej. Gmina będzie musiała jeszcze raz oszacować wartość nieruchomości sprzed zmiany lub uchwalenia nowego planu, przyjmując dla porównania nie dotychczasowy faktyczny sposób użytkowania, ale przeznaczenie w starym planie.

Rekapitulując powyższe należy uznać skargę za oczywiście bezzasadną.