

Uchwała Nr XXII/192/2004
Rady Gminy Rzgów
z dnia 29 czerwca 2004 roku

w sprawie: zarzutu wniesionego do projektu „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Rzgów, ul. Tuszyńska - Literacka”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2001r. Nr 142, poz. 1591 oraz z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568 oraz art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu 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, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804 oraz z 2002r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112) a także art. 85 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003r. Nr 80, poz. 717 oraz z 2004r. Nr 06, poz. 41)

Rada Gminy Rzgów postanawia:

§1. Odrzucić zarzut wniesiony do projektu planu miejscowego przez Centrum Targowe „PTAK” S.A. z siedzibą w Rzgowie, ul. Rzemieślnicza 35, dotyczący ;

- sprzeczności ze studium,
- niewłaściwego trybu procedowania,
- utraty walorów mieszkaniowych działki 1267/4 położonej w Rzgowie przy ul. Literackiej stanowiącej własność Centrum Targowego „PTAK” S.A.

Uzasadnienie odrzucenia zarzutu zawiera załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, stanowiący wraz z treścią zarzutu integralną część niniejszej uchwały.

§2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rzgów.

§3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Rzgów.

UZASADNIENIE
do uchwały **Rady Gminy Rzgów**
nr XXII/ 192 / 2004 z dnia 29 czerwca 2004 r.

w sprawie rozpatrzenia zarzutu wniesionego do projektu „ miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Rzgów, ul. Tuszyńska – Literacka i prognoz”.

W dniach 01.03.2004r – 24.03.2004r. w siedzibie Urzędu Gminy w Rzgowie został wyłożony do publicznego wglądu projekt „ **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Rzgów, ul. Tuszyńska - Literacka**”.

Do dnia 07.04.2004r. Wójt Gminy przyjmował protesty i zarzuty do projektu planu .

W dniu 06.04.2004r. wpłynęło pismo zatytułowane „ ZARZUT” złożone przez Centrum Targowe „PTAK” S.A. zarzucające:

1. sprzeczność ze studium,
2. niewłaściwy tryb procedowania,
3. utratę walorów mieszkaniowych działki nr 1267/4 położonej w Rzgowie przy ul. Literackiej stanowiącej własność Centrum Targowego „Ptak” Spółka Akcyjna w Rzgowie.

Spośród trzech zastrzeżeń wymienionych w piśmie Centrum Targowego „Ptak” S.A. tylko ostatni ad.3 (*utrata walorów mieszkaniowych działki nr 1267/4*) może być traktowany jako zarzut.

Sprzeczność ze studium i niewłaściwy tryb procedowania nie naruszają interesu prawnego Centrum Targowego „Ptak” S.A. i nie mogą być traktowane jako zarzut.

Mają one na celu tylko wytknięcie organom gminy rzekome naruszenia przepisów prawa.

Ad 1:Ustalenia planu, zgodnie z „ nową ustawą” tj. ustawą z dnia 27 marca 2003 roku **o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** muszą być spójne z ustaleniami studium, natomiast „ stara ustawa” tj. ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku **o zagospodarowaniu przestrzennym** wymagała „ badania spójności ze studium”, co zostało wykonane.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów, nie było i nie jest aktem prawa miejscowego, nie może być źródłem ani uprawnień, ani interesów prawnych podmiotów wnoszących zarzuty.

„Studium...” nie określa funkcji mieszkaniowej dla tego terenu, jako wyłącznej, lecz jako funkcję podstawową, obok funkcji mieszkaniowej przewidziana jest funkcja usługowa.

Funkcja podstawowa terenu określonego w studium nie musi oznaczać, że funkcja ta będzie dominować na każdej nieruchomości na tym terenie.

Ad 2:Plan sporządzany jest w trybie „ starej ustawy” tj. ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku **o zagospodarowaniu przestrzennym** i jego pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu nastąpiło w grudniu 2002 roku, czyli przed wejściem w życie „ nowej ustawy” tj. ustawy z dnia 27 marca 2003 roku **o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**. Wyłożenie planu w miesiącu marcu br. było skutkiem decyzji Rady Gminy Rzgów o powtórzeniu niektórych etapów procedury planistycznej w odniesieniu do przedmiotowego terenu.

Treść art. 25 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym „starej ustawy” stanowi o **ponowieniu** czynności z zakresu procedury planistycznej.

Powołany przepis ma następujące brzmienie: „*Jeżeli rada gminy stwierdzi konieczność dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym także w wyniku uwzględnienia wniosków, protestów i zarzutów, czynności, o których mowa w art. 18 ust. 2, ponawia się w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian*”. Bezpodstawne jest więc twierdzenie, że wprowadzone pojęcie „ponowne wyłożenie” nie istnieje w Ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym.

Zastosowany tryb uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w żadnym stopniu nie naruszył uprawnień wnoszących zastrzeżenia w procesie decydowania o przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu objętego tym planem wyłożonym do publicznego wglądu, a w szczególności nie zignorowano w procedurze żadnego prawa, jakie gwarantuje ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym, ściśle przestrzegano wymogi określone w art. 18 ust. 2 pkt 7-10 powołanej ustawy. Skarżący byli informowani poprzez doręczanie zawiadomień, tak o wyłożeniu planu, prognozy skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze i skutków budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 1000m2 dla rynku pracy, komunikacji, istniejącej sieci handlowej oraz zaspokojeniu potrzeb i interesów konsumentów, jak i dacie rozpatrywania ich zarzutu.

Zgodnie z „ nową ustawą” (art. 85 ust. 2) prace nad planami, których wyłożenie nastąpiło przed 11 lipca 2003r. należy kontynuować w trybie „ starej ustawy” i tak też postąpiono.

Rada Gminy Rzgów uchwałą Nr XXVII/225/2001 z dnia 29 czerwca 2001 roku rozstrzygnęła o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów zgodnie z przyjętym STUDIUM .

Wolą Rady Gminy Rzgów, w momencie podejmowania uchwały wprowadzającej tzw. etapowanie, nie było ograniczenie obszaru, który zamierzała objąć przysługującym władztwem planistycznym, lecz jedynie podzielenie terenu gminy na mniejsze obszary, w celu ułatwienia rozwiązania konfliktów społecznych, jakie się ujawniły w związku z uchwaleniem planu gminy. Praktyki takie są znane i stosowane w wielu rejonach Polski.

Procedura sporządzenia planu jest zgodna z prawem. Prace nad planem rozpoczęto i są one kontynuowane w trybie „starej ustawy”. Aby nie hamować uchwalania planu dla obszaru całej gminy wydzielony został przedmiotowy niewielki sporny fragment wymagający kontynuacji prac i ponownego wyłożenia, po spełnieniu żądania składającego zarzut Centrum Targowego „Ptak”. Zgodnie z tym żądaniem dla niezabudowanej działki należącej do Centrum Targowego „Ptak” przewidziano funkcję mieszkaniową.

Ad 3: Wnoszący zastrzeżenia żądają, aby spornemu terenowi nie nadawać funkcji handlowej, chcieliby natomiast, aby wszystkie działki miały funkcję mieszkaniową.

Jednak żadne przepisy obowiązującego prawa nie wspierają takiego żądania, przeciwnie żądanie takie koliduje z gwarancjami ochrony własności wynikającymi z konstytucji (art. 21 ust 1 i art. 64 ust 2 Konstytucji) oraz z ustaw zwykłych (art. 140 Kodeksu Cywilnego, art. 6 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a poprzednio art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym).

W świetle powołanych przepisów żaden właściciel nieruchomości nie ma prawa narzucać właścicielom innych nieruchomości swojej woli i ograniczać ich wolności w zakresie wykonywania przysługujących uprawnień właścicielskich.

Jedynie Gmina z mocy art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. nr 15 z dnia 25 lutego 1999r.poz. 139 z późniejszymi zmianami) jak i w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dysponuje władztwem planistycznym, w ramach którego może decydować o przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu, rozmieszczeniu inwestycji celu publicznego oraz określeniu sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenów. Powinna przy tym kierować się zasadą koncentracji określonych celów w terenie z uwzględnieniem sąsiedztwa tj. terenów o niewykluczającym się wzajemnym przeznaczeniu. Ta zasada jest w projekcie planu zrealizowana.

Przygotowywany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie pozbawia nieruchomości nr ewidencyjny działki 1267/4 walorów mieszkaniowych, albowiem; działka ta już w momencie jej nabycia przez wnoszących zarzut, a więc w dniu 23 grudnia 2002 roku nie miała w pełni „walorów mieszkaniowych”, albowiem dwa tygodnie wcześniej, w jej sąsiedztwie zakończona została budowa obiektu, którego przeznaczenie określono jako magazyn roślin.

Już wówczas teren ten był przeznaczony nie tylko na cele mieszkaniowe, lecz także na usługi.

W sąsiedztwie nieruchomości stanowiącej własność wnoszącego zarzut istnieje jeszcze jeden budynek, w którym prowadzona jest działalność produkcyjna i handlowa. Tak więc zastrzeżenie utraty walorów mieszkaniowych podnoszone w zarzucie jest bezzasadne zarówno z tego powodu, że w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu wyraźnie przewidziano i określono przeznaczenie mieszkaniowe nieruchomości wnoszących zarzut, jak i z tego powodu, że projekt planu wyłożony do publicznego wglądu nie powoduje umniejszenia faktycznej atrakcyjności ewentualnego zamieszkiwania na przedmiotowej działce.

W piśmie Centrum Targowe „Ptak” S.A. z dnia 6 kwietnia 2004r. nie powołano żadnych argumentów na poparcie tego zastrzeżenia.

Żaden z zapisów projektu miejscowego planu zagospodarowania wyłożonego do publicznego wglądu ani nie wyklucza realizacji zabudowy mieszkaniowej na działce, o której mowa w piśmie Centrum Targowego „Ptak” S.A. w Rzgowie, ani z takim zagospodarowaniem nie koliduje. Prognoza skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze i prognoza skutków budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 1000m² dla rynku pracy, komunikacji, istniejącej sieci handlowej oraz zaspokojeniu potrzeb i interesów konsumentów, nie wskazuje na naruszenie interesów właścicieli działek sąsiednich, w tym działki stanowiącej własność skarżącego

Przytoczone wyżej przesłanki faktyczne i prawne spowodowały, że Rada Gminy zdecydowała o odrzuceniu zarzutu złożonego do projektu " miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Rzgów ul. Tuszyńska - Literacka”.

Wnoszący zarzut, może zaskarżyć uchwałę Rady Gminy o odrzuceniu zarzutu do **Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego** w Łodzi, Łódź, ul. Piotrkowska 135 - w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia za pośrednictwem **Rady Gminy Rzgów**.

