

**Uchwała Nr VII/102/2003
Rady Miejskiej Kalisza
z dnia 22 maja 2003 roku**

**w sprawie odrzucenia protestów wniesionych do projektu
□ Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
ograniczonego ulicami: Częstochowską, Budowlanych,
Polną i planowaną tzw. □ Trasą Bursztynową□**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 23 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami) uchwala się, co następuje:

§1

Odrzuca się protest z dnia 16 stycznia 2003 roku, który złożyli do projektu □ *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Częstochowską, Budowlanych, Polną i planowaną tzw. □ Trasą Bursztynową* □ państwo Ewa Przybył - Jankowska i Maciej Jankowski zamieszkali w Kaliszu przy ulicy Ogrodowej 22/12, dotyczący wydzielenia z działki nr 30/1 (obręb 66) dwóch działek budowlanych oddzielonych układem komunikacyjnym.

§2

Odrzuca się protest z dnia 23 stycznia 2003 roku, który złożyli do projektu □ *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Częstochowską, Budowlanych, Polną i planowaną tzw. □ Trasą Bursztynową* □ Państwo Beata i Kazimierz Wicenciak zamieszkali w Kaliszu przy ulicy Ostrowskiej 64a/52, dotyczący przeprowadzenia układu komunikacyjnego przez teren działki nr 8 (obręb 92).

§3

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kalisza.

§4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

**do uchwały Nr VII/102/2003 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 22 maja 2003 roku
w sprawie odrzucenia protestów wniesionych do projektu *□Miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami:
Częstochowską, Budowlanych, Polną i planowaną tzw. □Trasą Bursztynową□***

Na podstawie uchwały nr XIV/88/95 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 19.09.1995 roku Zarząd Miasta Kalisza przystąpił do prac nad projektem *□Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Częstochowską, Budowlanych, Polną i planowaną tzw. □Trasą Bursztynową□*. Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu wyłożony został ponownie do publicznego wglądu w dniach od 16 grudnia 2002 roku do 10 stycznia 2003 roku. W tym okresie do projektu planu zostały złożone protesty, które nie zostały uwzględnione w projekcie planu. Protesty te należy odrzucić z następujących powodów:

Uzasadnienie odrzucenia protestu wymienionego w §1 uchwały.

Składający protest na etapie drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu **kwestionują jego ustalenia, które nie są przedmiotem drugiego wyłożenia.**

Poruszona w piśmie kwestia dojazdu do przedmiotowej działki od ul. Częstochowskiej oraz przeprowadzenia przez nią sieci uzbrojenia technicznego w liniach rozgraniczających proponowanego układu komunikacyjnego została rozstrzygnięta na etapie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu.

Ustalenie terenów celu publicznego (ciąg pieszo rowerowy) na froncie omawianej nieruchomości ocenione zostało na etapie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu, a z uprawnień przysługujących właścicielom gruntów składający protest skorzystali w określonych ustawowo terminach. Państwo Jankowscy po pierwszym wyłożeniu projektu planu złożyli zarzut, który decyzją Rady Miejskiej Kalisza został odrzucony. Na powyższe rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Kalisza Państwo Jankowscy złożyli skargę do Naczelnego Sądu Administracyjnego. Sąd po rozpatrzeniu skargi odrzucił ją stwierdzając, że oznaczona w projekcie planu droga nr 5 KUD (będąca drogą publiczną) rzeczywiście narusza nieruchomość skarżących lecz nie dzieje się to tylko i wyłącznie kosztem właścicieli przedmiotowej działki. Jednocześnie zwrócono uwagę na fakt, że częściowe uwzględnienie złożonego zarzutu i zaprojektowanie drugiego terenu budowlanego (ustalenia prezentowane na drugim wyłożeniu do publicznego wglądu) pozwoli na zrealizowanie deklarowanych zamierzeń skarżących.

Ponadto stwierdzono, że własność nieruchomości może być ograniczana ustawami a właśnie ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym pozwala na pewne

ograniczenia prawa własności spowodowane uchwaleniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Reasumując, należy stwierdzić, że kwestia dojazdu do przedmiotowej nieruchomości od strony ulicy Częstochowskiej została już rozstrzygnięta.

Ustalenie układu jednostek funkcjonalnych na terenie przedmiotowej nieruchomości zaprezentowane na etapie drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu miało na celu częściowe uwzględnienie żądań wyrażonych w złożonym po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu zarzucie. Składający protest deklarowali bowiem (w złożonej w tym czasie korespondencji) zamiar budowy domu mieszkalnego jednorodzinne. Projekt planu zakłada powstanie dwóch nowych działek budowlanych. Nieprawdą jest że działka będąca własnością Państwa Jankowskich, na skutek wprowadzenia dwóch jednostek funkcjonalnych przeznaczających grunt pod zabudowę mieszkaniową (rozdzielonych układem komunikacyjnym) straciła na znaczeniu i stała się trudniejsza do zainwestowania. To jej kształt geometryczny i ukształtowanie terenu powoduje, że część tej nieruchomości jest trudna do zabudowy, co wiąże się z poniesieniem dodatkowych nakładów na prace związane z przystosowaniem terenu do zabudowy. Jest to niezależne od jakichkolwiek ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Pozostała część może być zainwestowana bez ponoszenia dodatkowych środków związanych z niwelacją gruntu.

Po uchwaleniu projektu planu przez Radę Miejską Kalisza składający protest mogą wystąpić z wnioskiem o wykup bądź zamianę nieruchomości. Zgodnie z art. 36 ust. 12 cytowanej powyżej ustawy wykonanie obowiązków wynikających ze zmiany przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego powinno nastąpić w ciągu 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba że strony postanowią inaczej. W przypadku opóźnienia w wypłacie z tytułu odszkodowania lub wykupu nieruchomości należą się odsetki ustawowe. Stąd należy uznać, że terminy rozpoczęcia realizacji inwestycji drogowych są wstępnie określone z uwagi na fakt, że pierwszym etapem realizacji inwestycji jest dokonanie wykupu gruntów przeznaczonych pod cele publiczne.

Jednocześnie należy zauważyć, że prawa właścicieli nieruchomości są chronione obowiązującymi przepisami. Kwestie wykupu nieruchomości regulują przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 15 z 1999 roku, poz. 139 z późniejszymi zmianami). Mówi o tym art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym. Jeżeli w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, korzystanie z nieruchomości lub jej części, w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel może żądać od gminy:

1. odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę,
2. wykupienia nieruchomości lub jej części,
3. zamiany nieruchomości na inną.

Regulują to również przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000 roku Nr 46, poz. 543 z późniejszymi zmianami).

Z uwagi na powyższe protest odrzuca się.

Uzasadnienie odrzucenia protestu wymienionego w §2 uchwały.

Projekt □*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Częstochowską, Budowlanych, Polną i planowaną tzw. □Trasą Bursztynową*□ wykładany był poraz drugi do publicznego wglądu w dniach od 16 grudnia 2002 roku do 10 stycznia 2003 roku **tylko i wyłącznie w zakresie wprowadzanych do niego zmian**. Oznacza to, że zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 roku Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami) właścicielom gruntów - na etapie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu - nie przysługuje prawo kwestionowania wszystkich zapisów planu lecz tylko tych, które uległy zmianom.

Przedstawiony na pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu projekt planu zakładał wprowadzenie układu drogowego na teren działki oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 8 (obręb 92). Przedmiotem drugiego wyłożenia nie jest zatem kwestia lokalizacji układu drogowego na działce 8 (obr. 92). Sprawa lokalizacji układu drogowego na tym terenie została już rozstrzygnięta na pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu.

Przeprowadzenie układu drogowego na terenie przedmiotowej działki nie ogranicza możliwości budowy budynku usługowego, o którym mowa w piśmie. Wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, na którą powołują się składający protest zawiera ustalenia dotyczące lokalizacji budynku mieszkalnego i warsztatowego jak również projektowanej drogi. Zgodnie z wydaną decyzją budynek warsztatowy zlokalizowany jest w odległości około 17 m od projektowanej drogi (wrysowanej na załączniku graficznym do decyzji i opisanej w treści decyzji). Należy również zauważyć, iż Pan Kazimierz Wicenciak w oświadczeniu z dnia 30 sierpnia 2002 roku zaakceptował ustalenia decyzji, której elementem jest kwestionowany układ komunikacyjny. Pisemnie zapewnił również, że nie będą wnoszone odwołania od jej ustaleń, co w konsekwencji oznacza aprobatę ustaleń projektu planu. Nie znajduje zatem uzasadnienia twierdzenie, iż przed ponownym wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu Państwo Wicenciak nie byli zaznajomieni z projektowanym układem komunikacyjnym.

W oparciu o powyższe należy stwierdzić, że zgłaszane zastrzeżenia nie znajdują potwierdzenia w stanie faktycznym określonym w dokumentacji zarówno planistycznej jak również w wydanej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

Jednocześnie należy zwrócić uwagę na fakt, że ustalenia projektu planu w zakresie proponowanej funkcji - w pełni są zgodne z oczekiwaniami właścicieli gruntu. Projekt planu przeznacza zdecydowaną większość działki nr 8 (obręb 92) pod zabudowę mieszkaniowo □ usługową.

Stąd też protest należy uznać za bezpodstawny.