

Załącznik do Uchwały Nr XV/84/04

Rady Miasta Grajewo
z dnia 22 stycznia 2004 r.

Uzasadnienie w sprawie odrzucenia zarzutów wniesionych przez **Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową w Grajewie** (właściciel działek z terenu objętego zmianą planu) w piśmie PT-1272/09/03 z dnia 10.09.2003r **do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na osiedlu Centrum w Grajewie.**

Rada Miasta Grajewo uchwałą nr 228/XXXIX/2002 z dnia 22 lipca 2002 r. powierzyła Zarządowi Miasta Grajewo sporządzenie projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na osiedlu Centrum w Grajewie ustalając, że przedmiotem zmiany planu będą tereny mieszkaniowo-usługowe, zieleni i rekreacji. Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 do 29 sierpnia 2003 r. Po okresie wyłożenia projektu planu Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Grajewie w piśmie PT-1272/09/03 z dnia 10.09.2003 r. złożyła 3 zarzuty, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza Grajewa w dniu 3.10.2003 r.

Jeden z nich dotyczący możliwości zaopatrzenia w energię ciepłą z miejskiej sieci ciepłowniczej, oprócz przewidywanego w projekcie planu zasilania z własnych proekologicznych źródeł ciepła, został uwzględniony przez Burmistrza Grajewa. Dwa pozostałe zarzuty dotyczyły:

- 1) ograniczenia w projekcie planu powierzchni sprzedaży dla usług handlu do 500m² na terenie ozn. symbolem 1UC,
- 2) przyjętej w projekcie planu 30% stawki służącej naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w odniesieniu do w/w zarzutów wносиła o:
 - a) zwiększenie powierzchni sprzedaży dla usług handlu do 2000m² (w późniejszym wniosku do 800 m²)
 - b) obniżenie stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości z 30% do 10%

Burmistrz Grajewa po przeanalizowaniu w/w dwóch zarzutów postanowił, że nie kwalifikują się one do pozytywnego rozpatrzenia.

Rada Miasta Grajewo uznała, że:

- 1) **zarzut dotyczący ograniczenia powierzchni sprzedaży dla usług handlu do 500 m² na terenie ozn. symbolem 1UC nie może być uwzględniony.**
Postulowane: zwiększenie powierzchni sprzedaży dla usług handlu do 800m² (po zmianie wniosku).

Podstawą rozpoczęcia prac nad zmianą planu była uchwała Rady Miasta Grajewo z dnia 22 lipca 2002 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na osiedlu Centrum. Określała ona przedmiot zmiany planu: tereny mieszkaniowo-usługowe, zieleni i rekreacji.

Projekt planu sporządzono zgodnie z uchwałą intencyjną, uwzględniając wnioski do planu, które wpłynęły po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu, uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego, istniejącego zainwestowania i struktury własności oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

Na etapie wstępnego opiniowania projektu planu przez komisje Rady Miasta, w zakresie programu zagospodarowania, ustalono dla usług handlu ograniczenie powierzchni sprzedaży do 500 m². Przedmiotowe stanowisko zostało wypracowane w wyniku kilku publicznych dyskusji, które odbywały się z udziałem Radnych i przedstawicieli różnych grup społecznych związanych z działalnością handlową. Ustalono wówczas, iż we wszystkich sporządzanych planach miejscowych, w odniesieniu do usług handlu będzie wprowadzane ograniczenie powierzchni sprzedaży do 500m². W myśl art. 33 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami prawa, sposób wykorzystywania prawa własności nieruchomości, co stanowi przewidziane w art. 140 K.c. przedmiotowe ograniczenie praw właścicielskich do nieruchomości, poddając je rygorom wynikającym z treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jeżeli zatem zostaje naruszony interes prawny wnoszącego zarzut, ale dzieje się to zgodnie z obowiązującym prawem, w granicach przysługującego gminie - z mocy art. 4 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym - władztwa planistycznego, w którego ramach rada gminy ustala przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu położonego na obszarze gminy, to pomimo tego, że naruszony zostaje prawem chroniony interes wnoszącego zarzut, w szczególności wynikający z uprawnień właścicielskich, rada gminy nie ma obowiązku uwzględnienia zarzutu. Powyższe stanowisko potwierdza również orzecznictwo sądowe. W związku z tym nie ma uzasadnienia do zmiany przyjętych ustaleń i tym samym zarzut nie może być uwzględniony.

2) zarzut dotyczący przyjętej w projekcie planu 30% stawki służącej naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości nie może być uwzględniony.

Postulowane : obniżenie stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości z 30% do 10%

Na podstawie art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości stąd też ustalona stawka opłaty nie narusza niniejszego przepisu.

Zgodnie z polityką przestrzenną gminy, od 1995 r. we wszystkich zmianach planu miejscowego ustala się wysokość opłaty na poziomie 30% wzrostu wartości nieruchomości i nie ma uzasadnienia do zmiany tych ustaleń, tym samym zarzut nie może być uwzględniony.

Jednocześnie Rada Miasta, po zapoznaniu się z trzecim zarzutem złożonym przez Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową w Grajewie a dotyczącym zasad uzbrojenia technicznego - zaopatrzenia w energię ciepłą, przychyliła się do stanowiska Burmistrza i postanawia wprowadzić do projektu planu postulowany zapis o możliwości zaopatrzenia w energię ciepłą z miejskiej sieci ciepłowniczej w brzmieniu:

„3) zaopatrzenie w energią ciepłą alternatywnie - z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z własnych proekologicznych źródeł ciepła,”