

# PROJEKT

## UCHWAŁA NR RADY MIEJSKIEJ W PLESZEWIE z dnia ..... 2006 r.

w sprawie: odrzucenia zarzutów wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zbiornik Zawidowice – Zawady” dla części wsi Zawidowice i Zawady, gmina Pleszew

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 8, art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami), uchwała się, co następuje:

### §1

1. Po rozpatrzeniu i nie uwzględnieniu przez Burmistrza Miasta i Gminy Pleszew zarzutów do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zbiornik Zawidowice - Zawady” dla części wsi Zawidowice i Zawady gmina Pleszew odrzuca się zarzuty z dnia 05.12.2005 r. złożone przez:

- 1) **Pana Pawła Musiała**, zam. Zawady 6 dotyczący zmiany sposobu zagospodarowania działek gruntu oznaczonych numerem geodezyjnym 19, 20;
- 2) **Pana Wojciecha Świątka**, zam. Zawady 14, dotyczący zmiany sposobu zagospodarowania działki gruntu oznaczonej numerem geodezyjnym 11/8.

2. Uzasadnienie do odrzucenia zarzutów jest następujące:

- 1) w projekcie planu w granicach działek numer 19 i 20 wprowadzono : tereny zbiornika wodnego i tereny użytków zielonych;
- 2) w projekcie planu w granicach działki numer 11/8 wprowadzono tereny gruntów rolnych oraz tereny dróg i urządzeń związanych z obsługą i ochroną dróg;
- 3) zwiększenie intensywności zabudowy wymaga realizacji nowego układu komunikacyjnego – przy wyznaczaniu terenów pod komunikację kierowano się zasadą maksymalnego uszanowania istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu oraz racjonalnego podziału terenu na poszczególne funkcje
- 4) ustalenia planu miejscowego kształtują sposób wykonywania prawa własności nieruchomości; uchwalenie planu miejscowego nie pozbawia prawa własności, ani możliwości dochodzenia roszczeń związanych z prawem własności, określa za to sposoby zagospodarowania terenu, które umożliwiają jego racjonalne wykorzystanie; ponadto postępowanie dotyczące spraw własności oraz sporządzanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prowadzone są w oparciu o różne przepisy i stanowią odrębne procedury;

- 5) zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób tymczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono zasady ich tymczasowego zagospodarowania; dla powyższych terenów plan nie ustala zasad tymczasowego zagospodarowania.
- 6) poszanowanie interesu osobistego jest zagwarantowane treścią przepisu art. 36 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; zgodnie z cytowanym przepisem, jeżeli w związku z uchwaleniem miejscowego planu albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w tymczasowy sposób lub zgodny z tymczasowym przeznaczeniem, stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy :
- 1/ odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo,
  - 2/ wykupienia nieruchomości lub jej części.
- Realizacja powyższych roszczeń może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej.

Z powyższych powodów zarzuty pana Pawła Musiała i pana Wojciecha Świątka nie mogą być uwzględnione.

## **§ 2**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pleszew.

## **§3**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## UZASADNIENIE

### Do uchwały Nr ...../...../2006 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia ..... 2006 r.

Na podstawie uchwały Nr XVIII/170/2000 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 29 maja 2000 roku Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew przystąpił do prac nad projektem Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zbiornik Zawidowice - Zawady” dla części wsi Zawidowice i Zawady gmina Pleszew. 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 02 listopada 2005 roku do 23 listopada 2005 roku.

W projekcie planu w granicach działki numer 11/8 stanowiącej własność P. Wojciecha Świątka wprowadzono : tereny gruntów rolnych oraz w części tereny dróg i urządzeń związanych z obsługą i ochroną dróg; natomiast w granicach działek nr 19 i 20 stanowiących własność P. Pawła Musiała wprowadzono: tereny zbiornika wodnego oraz tereny użytków zielonych.

Planowane przeznaczenie terenów na cele retencji i rekreacyjno – turystyczne, w tym zbiornika wodnego, oraz związane z tym zwiększenie intensywności zabudowy mieszkaniowej, usługowej jak i rekreacyjnej wymaga realizacji nowego układu komunikacyjnego. Przy wyznaczaniu terenów pod komunikację kierowano się zasadą maksymalnego uszanowania istniejącej zabudowy oraz racjonalnego podziału terenu na poszczególne funkcje.

Wprowadzone projektem planu zmiany dają możliwość wtórnego podziału nieruchomości z dostępem komunikacyjnym, jak również wynikają z konieczności zapewnienia odpowiedniej obsługi planowanego zbiornika wodnego i przyległych do niego terenów turystyki i rekreacji.

Tereny proponowane do zmiany przeznaczenia są gruntami o niskiej przydatności dla rolnictwa (słabe klasy bonitacyjne), a ich atrakcyjne położenie w sąsiedztwie lasów i cieków wodnych kwalifikuje je do zmiany funkcji. Zmiana przeznaczenia dla obszaru objętego planem umożliwi podejmowanie decyzji administracyjnych wpływających na rozwój wsi poprzez wprowadzenie pozarolniczych (w tym usługowych i rekreacyjnych) funkcji.

W wyniku wcześniejszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu właściciele przedmiotowych nieruchomości nie wyrazili zgody na przekwalifikowanie należących do nich działek na cele nierolnicze, w związku z tym projekt planu został częściowo zmieniony.

Pozostawiono jednak tereny przeznaczone na cele publiczne pod komunikację i zbiornik wodny. Tereny te są niezbędne do funkcjonowania tego obszaru jako retencyjnego oraz rekreacyjno-wypoczynkowego.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - art. 36 ust. 1 – gwarantuje poszanowanie interesu osobistego, a zgodnie z art. 35 tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono zasady ich tymczasowego zagospodarowania.

Dla powyższych terenów plan nie ustala zasad tymczasowego zagospodarowania.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty między innymi w zakresie spraw związanych z komunikacją należy do zadań własnych gminy. W rozumieniu art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia w projekcie planu dla terenów komunikacji są celami publicznymi.

Ponadto zgodnie z art. 36 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem miejscowego planu albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy :

- 1/ odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo,
- 2/ wykupienia nieruchomości lub jej części.

Realizacja powyższych roszczeń może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej.

W przypadku braku porozumienia w przedmiotowej sprawie możliwe jest uruchomienie procedury wywłaszczeniowej, zgodnie z art. 112 i 113 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 roku Nr 46, poz. 543 ze zmianami). Na podstawie art. 128 wyżej wymienionej ustawy, wywłaszczenie własności nieruchomości następuje za odszkodowaniem na rzecz osoby wywłaszczanej.

Należy uznać więc, że interes osób, których grunty przeznaczone są w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele publiczne jest zabezpieczony w postaci wymienionych przepisów prawa.

Z uwagi na powyższe zarzut należy odrzucić.