

Uchwała Nr XXI/222/16

Rady Miejskiej w Rymanowie

z dnia 15 kwietnia 2016 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian:

1. Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Terenu Budowy Turbin Wiatrowych Oraz Otaczających Je Terenów Rolnych w miejscowościach: Klimkówka, Rymanów, Ladzin /część zachodnia/ i Wróblík Królewski w gminie Rymanów, uchwalonego Uchwałą Nr XIV/149/04 Rady Miejskiej w Rymanowie z dnia 14 maja 2004 r. /Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego Nr 100 z 2004r. poz. 1095 z dnia 06.08.2004r. z późn.zm./
2. Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Terenu Budowy Turbin Wiatrowych Oraz Otaczających Je Terenów Rolnych w miejscowościach: Ladzin /część wschodnia/i Wróblík Szlachecki w gminie Rymanów, Województwo Podkarpackie, uchwalonego Uchwałą NR XIV/150 / 2004 Rady Miejskiej w Rymanowie z dnia 14 maja 2004 r. /Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego Nr 100 z 2004r. poz. 1096 z dnia 06.08.2004r. z późn.zm./.
3. Miejscowego Planu Nr 3 Zagospodarowania Przestrzennego Terenu Budowy Turbin Wiatrowych oraz otaczających je terenów rolnych w miejscowościach: Łazy, Ladzin (część wschodnia) i Wróblík Szlachecki w Gminie Rymanów, uchwalonego Uchwałą Nr XL/390/06 Rady Miejskiej w Rymanowie z dnia 25.10.2006r. i ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 144 z dnia 5.12.2006r., poz.2158.
4. Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego "Rymanów", uchwalonego Uchwałą Nr XL/387/06 Rady Miejskiej w Rymanowie z dnia 25.10.2006 r., ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 143 z dnia 4.XII.2006r. poz. 2147. z późn.zm.

Działając na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2016 r., poz. 446.) oraz art. 14 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 poz. 199 z póź. zm.)

RADA MIEJSKA w RYMANOWIE
uchwała, co następuje:

§1

Przystępuje się do sporządzenia zmian:

- 1.Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Terenu Budowy Turbin Wiatrowych Oraz Otaczających Je Terenów Rolnych w miejscowościach: Klimkówka, Rymanów, Ladzin /część zachodnia/ i Wróblík Królewski w gminie Rymanów, uchwalonego Uchwałą Nr XIV/149/04 Rady Miejskiej w Rymanowie z dnia 14 maja 2004r. /Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego Nr 100 z 2004r. poz. 1095 z dnia 06.08.2004r. z późn.zm./
- 2.Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Terenu Budowy Turbin Wiatrowych Oraz Otaczających Je Terenów Rolnych w miejscowościach: Ladzin /część wschodnia/i Wróblík Szlachecki w gminie Rymanów, Województwo Podkarpackie, uchwalonego Uchwałą NR XIV/150 / 2004 Rady Miejskiej w Rymanowie z dnia 14 maja 2004 r. /Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego Nr 100 z 2004r. poz. 1096 z dnia 06.08.2004r. z późn.zm./.

3. Miejscowego Planu Nr 3 Zagospodarowania Przestrzennego Terenu Budowy Turbin Wiatrowych oraz otaczających je terenów rolnych w miejscowościach: Łazy, Ładzin (część wschodnia) i Wróblak Szlachecki w Gminie Rymanów, uchwalonego Uchwałą Nr XL/390/06 Rady Miejskiej w Rymanowie z dnia 25.10.2006r. i ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 144 z dnia 5.12.2006r., poz.2158.

4. Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego "Rymanów", uchwalonego Uchwałą Nr XL/387/06 Rady Miejskiej w Rymanowie z dnia 25.10.2006r., ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 143 z dnia 4.XII.2006r. poz. 2147. z późn.zm.

§2

Przedmiotem zmian Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego będzie przeznaczenie obszarów wskazanych na załącznikach graficznych Nr 1, 2, 3 i 4 linią koloru czerwonego na tereny rolnicze.

§3

Wykonanie Uchwały zleca się Burmistrzowi Gminy Rymanów.

§4

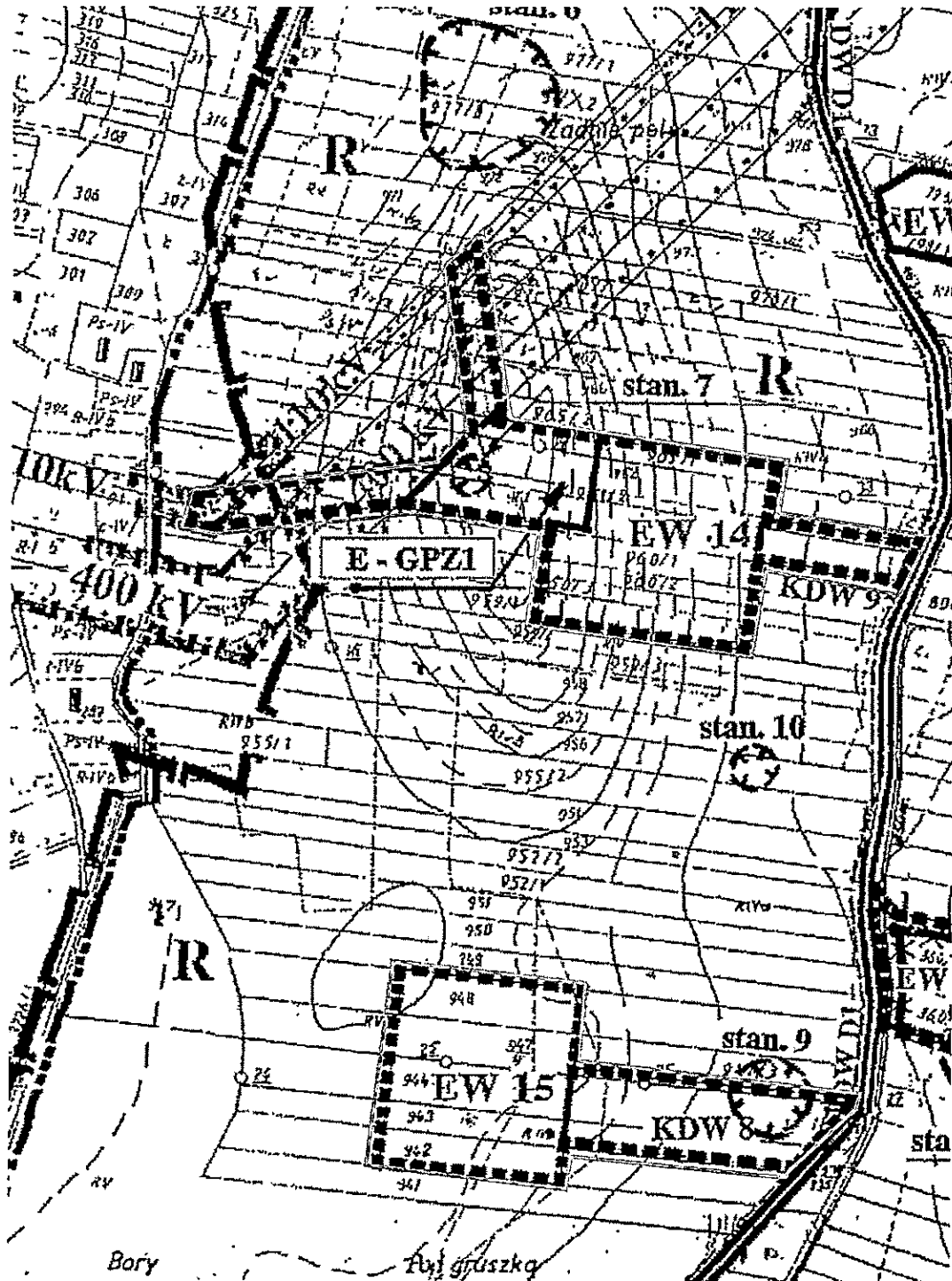
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ W RYMANOWIE
Krzysztof Przybyła - Ostap
Krzysztof Przybyła-Ostap

RAJA MIEJSKA
38-480 RYMANÓW
woj. podkarpackie

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1

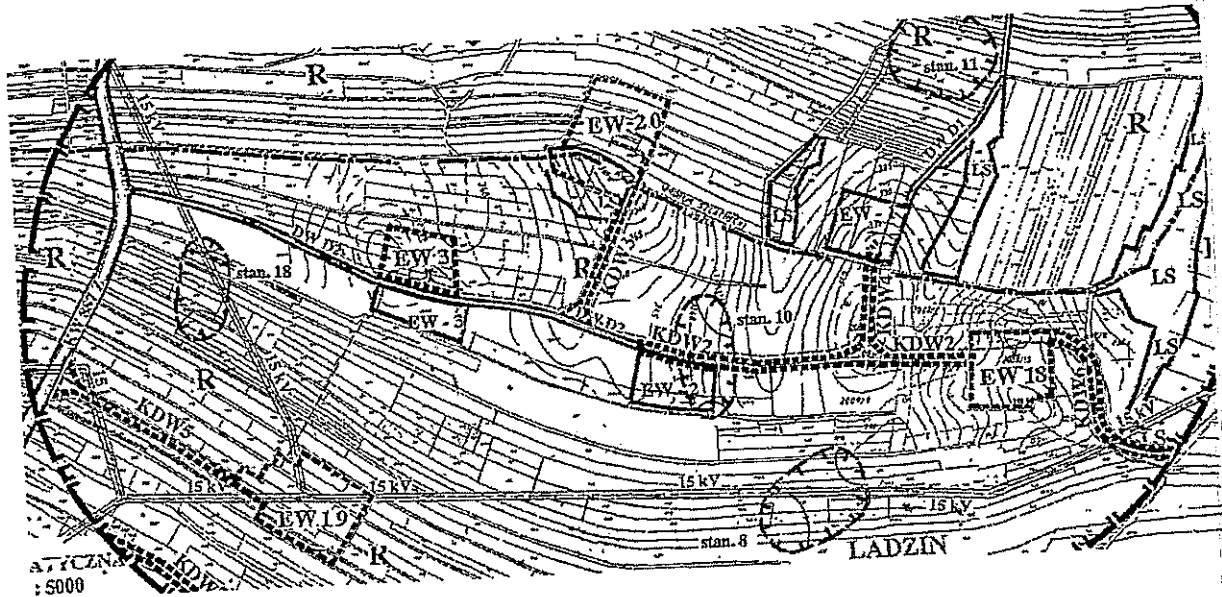
do Uchwały Nr XXI/222/16 Rady Miejskiej w Rymanowie
z dnia 15 kwietnia 2016r.



PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ W RYMANOWIE
Krzybyła - Ośtap
Krystyna Przybyła-Ośtap

RADA MIEJSKA
38-480 RYMANÓW
woj. podkarpackie

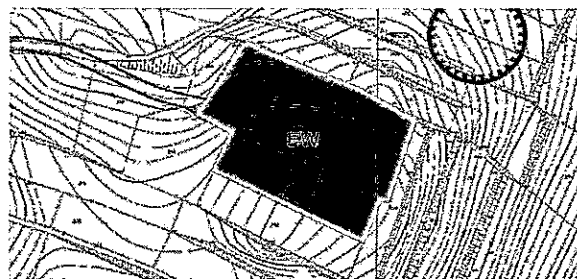
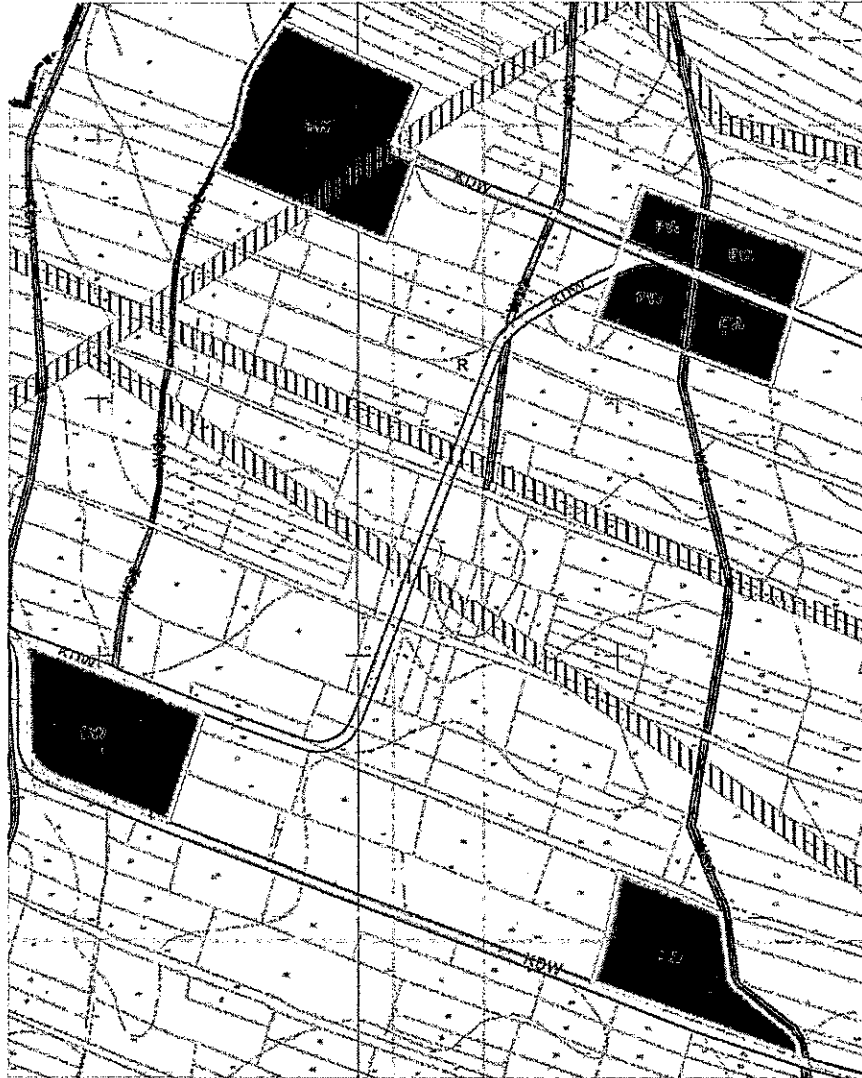
ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 2
do Uchwały Nr XXI/222/16 Rady Miejskiej w Rymanowie
z dnia 15 kwietnia 2016r.



PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ W RYMANOWIE
Krzysztyła - Ostap
Krzysztyła - Ostap

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 4

do Uchwały Nr XXI/222/16 Rady Miejskiej w Rymanowie
z dnia 15 kwietnia 2016r.



PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ W RYMANOWIE
Przybyła - Ostap
Krystyna Przybyła-Ostap

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR XXI/222/16 Rady Miejskiej w Rymanowie

z dnia 15 kwietnia 2016r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian:

1. Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Terenu Budowy Turbin Wiatrowych Oraz Otaczających Je Terenów Rolnych w miejscowościach: Klimkówka, Rymanów, Ładzin /część zachodnia/ i Wróblík Królewski w gminie Rymanów, uchwalonego Uchwałą Nr XIV/149/04 Rady Miejskiej w Rymanowie z dnia 14 maja 2004r. /Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego Nr 100 z 2004r. poz. 1095 z dnia 06.08.2004r. z późn.zm./

2. Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Terenu Budowy Turbin Wiatrowych Oraz Otaczających Je Terenów Rolnych w miejscowościach: Ładzin /część wschodnia/i Wróblík Szlachecki w gminie Rymanów, Województwo Podkarpackie, uchwalonego Uchwałą NR XIV/150 / 2004 Rady Miejskiej w Rymanowie z dnia 14 maja 2004 r. /Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego Nr 100 z 2004r. poz. 1096 z dnia 06.08.2004r. z późn.zm./.

3. Miejscowego Planu Nr 3 Zagospodarowania Przestrzennego Terenu Budowy Turbin Wiatrowych oraz otaczających je terenów rolnych w miejscowościach: Łazy, Ładzin (część wschodnia) i Wróblík Szlachecki w Gminie Rymanów, uchwalonego Uchwałą Nr XL/390/06 Rady Miejskiej w Rymanowie z dnia 25.10.2006r. i ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 144 z dnia 5.12.2006r., poz. 2158.

4. Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego "Rymanów", uchwalonego Uchwałą Nr XL/387/06 Rady Miejskiej w Rymanowie z dnia 25.10.2006r., ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 143 z dnia 4.XII.2006r. poz. 2147. z późn.zm.

W przypadku zmiany przeznaczenia gruntu na skutek wprowadzenia zmian w planie zagospodarowania przestrzennego, wskazuje się, że w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (dalej jako ustawa), występują przepisy dotyczące roszczeń odszkodowawczych właściciela nieruchomości:

Art. 36 [Roszczenia odszkodowawcze właściciela]

1. ⁴⁹⁾ Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego 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, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:

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

2. Realizacja roszczeń, o których mowa w ust 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.

3. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę

nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

4. Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

4a. Opłaty, o której mowa w ust. 4, nie pobiera się w przypadku nieodpłatnego przeniesienia przez rolnika własności nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego na następcę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (Dz.U. z 2013 r. poz. 1403, z późn. zm.) albo przepisów w sprawie szczegółowych warunków i trybu przyznawania pomocy finansowej w ramach działania "Renty strukturalne" objętego Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2007-2013 wydanych na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 marca 2007 r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich (Dz.U. z 2013 r. poz. 173). W przypadku zbycia przez następcę nieruchomości przekazanych przez rolnika przepisy o opłacie, o której mowa w ust. 4, stosuje się odpowiednio.

5. W razie stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w sprawie planu miejscowego, w części lub w całości, odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, albo opłata, o której mowa w ust. 4, podlegają zwrotowi odpowiednio na rzecz gminy lub na rzecz aktualnego właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości.

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, w razie stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w sprawie planu miejscowego w części lub w całości gmina może żądać od aktualnego właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości zwrotu kwoty stanowiącej równowartość wypłaconego odszkodowania.

Zgodnie z powołanym przepisem mamy do czynienia z dwoma sytuacjami, gdzie właściciel bądź użytkownik wieczysty mogą skorzystać z roszczenia odszkodowawczego. Po pierwsze, gdy w następstwie działań planistycznych, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób, stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone. Zamiast roszczenia odszkodowawczego można żądać wykupienia przez gminę nieruchomości lub jej części (art. 36 ust.1 ustawy). Istotny jest tu bezpośredni związek między określonym żądaniem, a poniesiona szkoda. Realizacja roszczeń, o których mowa powyżej może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.

Po drugie, gdy właściciel lub użytkownik wieczysty nie skorzystał z powyższych roszczeń i zbył nieruchomość - może w takim wypadku żądać odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości (art. 36 ust.3 ustawy). Wysokość odszkodowania ustalana jest na dzień sprzedaży nieruchomości (art. 37 ust.1 ustawy). Obniżenie wartości nieruchomości należy rozumieć jako różnicę jej wartości, w okresie przed i po wejściu w życie nowego planu zagospodarowania przestrzennego. Poniesiona szkoda (czyli wspomniana wyżej różnica) zostaje określona przez uprawnionego rzeczoznawcę.

Możliwość dochodzenia roszczenia odszkodowawczego jest ograniczona w czasie. Zgodnie z art. 37 ust. 3 ustawy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości mają 5 lat na złożenie stosownego wniosku. Termin zaczyna biec od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.

Na marginesie zwracam uwagę na fakt, iż w razie uchwalenia nowego lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu przysługują także uprawnienia, wskazane w art. 101 ust.1 ustawy o samorządzie gminnym, który stanowi iż: „Każdy, czyj interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone uchwałą lub zarządzeniem podjętymi przez organ gminy w sprawie z zakresu administracji publicznej, może - po bezskutecznym wezwaniu do usunięcia naruszenia - zaskarżyć uchwałę lub zarządzenie do sądu administracyjnego.”

W odniesieniu do zasad określania wartości nieruchomości oraz zasad określania skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych, a także w odniesieniu do osób uprawnionych do określania tych wartości i skutków finansowych stosuje się przepisy o gospodarce nieruchomościami. W kwestii szczegółowych zasad określania wartości nieruchomości ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odsyła do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.) oraz przepisów wykonawczych.

Odnosnie kwoty należnego odszkodowania, zagadnienie to poruszone zostało w orzecznictwie oraz doktrynie prawa. Odszkodowanie za szkodę spowodowaną uchwaleniem planu przysługuje jedynie za rzeczywistą, a nie hipotetyczną szkodę. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z 12 października 2007 r. (sygn. akt V CSK 230/07) chodzi o szkodę, która polega na obniżeniu się wartości nieruchomości lub która pozostaje w bezpośrednim związku ze zmianą przeznaczenia nieruchomości. Przykładowo: właściciel poczynił już nakłady na część nieruchomości, których nie może odzyskać, a tymczasem zmieniło się przeznaczenie gruntu. Pojęcie „rzeczywista szkoda” obejmuje również obniżenie wartości nieruchomości.

W komentarzu do art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pod red. Niewiadomskiego, 2015r., wskazano „Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel (użytkownik wieczysty) nieruchomości ma do gminy roszczenie o odszkodowanie lub wykup nieruchomości. Gmina ma obowiązek realizować roszczenie wskazane przez uprawnionego. Jeżeli wybierze odszkodowanie, to może skutecznie wnosić o nie za szkodę, jaką rzeczywiście poniósł (damnum emergens), a nie za utracone korzyści (lucrum cessans)”. Powyższe stanowisko potwierdza wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 28 marca 2014r., **II OSK 2618/12**, w którym to wyroku sąd wskazał: „W przypadku całkowitego bądź istotnego ograniczenia prawa korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem jak również w przypadku obniżenia wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu zgodnie z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym właścicielom przysługują względem gminy, chroniące ich interes roszczenia. Właściciel może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę bądź wykupienia nieruchomości lub jej części”. W analogiczny sposób wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 24 czerwca 2015r. (sygn. akt: II CSK 569/14) oraz w wyroku z dnia 13 czerwca 2013r. (IV CSK

680/12), wskazując: „Użyte w art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012 r. 647 ze zm.) pojęcie "rzeczywista szkoda" obejmuje także obiektywny spadek wartości nieruchomości, który wynika z uniemożliwienia lub istotnego ograniczenia możliwości korzystania z nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego”.

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ w RYMANOWIE
Przybyła - Ostap
Krystyna Przybyła-Ostap