



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 19 października 2015 r.

Poz. 4253

WYROK NR II SA/WR 560/14 WOJEWÓDZKIEGO SĄDU ADMINISTRACYJNEGO WE WROCŁAWIU

z dnia 21 października 2014 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu
w składzie następującym:

Przewodniczący:
Sędziowie

Sędzia WSA Władysław Kulon
Sędzia WSA Ireneusz Dukiel – spr.
Sędzia WSA Alicja Palus

Protokolant

Asystent sędziego Malwina Jaworska

po rozpoznaniu w Wydziale II na rozprawie w dniu 15 października 2014 r.

sprawy ze skargi Wojewody Dolnośląskiego

na uchwałę Rady Miejskiej w Żmigrodzie

z dnia 20 listopada 2013 r. nr 0007.XXXIX.275.2013

w przedmiocie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Barkowo

- I. stwierdza nieważność § 4 ust. 1 pkt 3 lit. b oraz § 11 ust. 2 pkt 2 lit. c zaskarżonej uchwały;**
- II. dalej idącą skargę oddala;**
- III. orzeka, że zaskarżona uchwała w zakresie wskazanym w pkt. I nie podlega wykonaniu;**
- IV. zasądza od Gminy Żmigród na rzecz Wojewody Dolnośląskiego kwotę 240 zł (słownie: dwieście czterdzieści) tytułem zwrotu kosztów postępowania sądowego.**

Uzasadnienie

Rada Miejska w Żmigrodzie na sesji w dniu 20 listopada 2013 r. podjęła uchwałę nr 0007.XXXIX.275.2013 w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Barkowo.

Wojewoda Dolnośląski, powołując się na art. 93 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 r., poz. 594, dalej w skrócie u.s.g.) oraz art. 54 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 270, ze zm., dalej w skrócie u.p.p.s.a.), wniósł skargę na powyższą uchwałę planistyczną domagając się stwierdzenia jej nieważności w części dotyczącej:

- § 4 ust. 1 pkt 3 lit. b uchwały zarzucając istotne naruszenie art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (j.t. Dz. U. z 2012 r., poz. 145, dalej jako prawo wodne lub w skrócie u.p.w.)
- § 11 ust. 2 pkt 2 lit. c uchwały zarzucając istotne naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r., poz. 647, dalej zwaną ustawą planistyczną lub w skrócie u.p.z.p.) w zw. z art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (j.t. Dz. U. z 2013 r., poz. 1399 ze zm., dalej w skrócie u.u.c.p.g.).

Uzasadniając motywy skargi organ nadzoru w pierwszej kolejności wskazał, iż w unormowaniu § 4 poświęconemu zasadom ochrony i kształtowania ładu przestrzennego przyjęto obowiązujący w obszarze objętym ustaleniami planu zakaz grodzenia nieruchomości przylegających do cieków i rowów oznaczonych symbolem WS, w odległości mniejszej niż 3 m od linii brzegu (§ 4 ust. 1 pkt 3 lit. b uchwały).

Zdaniem Wojewody przyjęte rozwiązanie stanowi istotne naruszenie art. 27 ust. 1 u.p.w., który stanowi, że „Zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.” Mimo, że cytowany przepis prawa wodnego nie stanowi uregulowania umożliwiającego zwiększenie obszaru objętego zakazem grodzenia, to wbrew temu zabieg taki został zastosowany w zaskarżonej uchwale. Wojewoda jednoznacznie wskazał, że organ stanowiący gminy, uchwalając plan miejscowy nie może zakazać grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 3 metry od linii brzegu, bowiem skoro ustawodawca jednoznacznie w przepisach rangi ustawowej określił obszar objęty zakazem grodzenia (1,5 metra od linii brzegu), to Rada Miejska w Żmigrodzie nie była w ogóle uprawniona do wypowiedzania się w tej kwestii w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a tym bardziej czynienia tego odmiennie niż uczynił to prawodawca.

Organ nadzoru zarzucił, iż kwestionowany zapis zaskarżonej uchwały stanowi niezgodną z prawem modyfikację postanowień ustawowych. W polskim porządku prawnym funkcjonuje zbiór fundamentalnych zasad, które należy brać pod uwagę przy tworzeniu prawa niezależnie od tego, kto jest normodawcą (ze szczebla państwowego czy też lokalnego). Stworzenie takiego katalogu miało na celu osiągnięcie stanu, w którym zapewni się spójność i kompletność systemu prawa, jak również przejrzystość tekstów normatywnych aktów prawnych, z uwzględnieniem dorobku nauki i doświadczeń praktyki (art. 14 ust. 5 in fine ustawy z 8 sierpnia 1996 r. o Radzie Ministrów (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 392, ze zm.). Powyższe zamierzenie urzeczywistniono w wydanym rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów z 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2002 r., Nr 100, poz. 908). W załączniku do przywołanego aktu podano, że w aktach wykonawczych nie powtarza się przepisów ustawy upoważniającej oraz przepisów innych aktów normatywnych (§ 118 w zw. z § 143).

Dalej powołano się na orzecznictwo wskazując, iż konsekwentnie krytykuje się w nim wadliwe zabiegi legislacyjne polegające na powtarzaniu czy modyfikowaniu w aktach wykonawczych przepisów innych aktów normatywnych.

Podsumowując ten zarzut stwierdzono, iż kwestionowane niniejszą skargą postanowienie uchwały jest przejawem modyfikacji art. 27 ust. 1 u.p.w., bowiem legislator lokalny odmiennie od tego, jak zostało to unormowane w akcie hierarchicznie wyższym w systemie źródeł prawa powszechnie obowiązującego, uregulował kwestię związaną z zakazem grodzenia nieruchomości przylegających do cieków i rowów.

W drugiej kolejności podniesiono, że stosownie do postanowienia § 11 unormowano zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. W zakresie kanalizacji sanitarnej przyjęto rozwiązanie sprowadzające się do tego, iż: „(...) docelowo określa się obsługę z sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu jej realizacji dopuszcza się realizację szamb oraz przydomowych oczyszczalni ścieków;(…). „(§ 11 ust. 2 pkt 2 lit. c uchwały). W tym kontekście wskazano, że przytoczone postanowienie uchwały stanowi istotne naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 10 u.p.z.p. w zw. z art. 5 ust. 1 pkt 2 u.u.c.p.g.

Przytaczając powyższe przepisy podniesiono, że kwestia poprawności uregulowania przywołanego elementu miejscowego planu powinna być oceniana w kontekście przepisów szczegółowo regulujących materię związaną z utrzymaniem czystości i porządku w gminie. Istotną i kluczową rolę odgrywa tutaj ustawa o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. W akcie tym wskazano na pewne obowiązki, które spoczywają na właścicielach nieruchomości. W art. 5 ust. 1 pkt 2 przywołanego aktu określono postępowanie właścicieli nieruchomości z nieczystościami ciekłymi, którzy winni zapewnić ustawowo określone utrzymanie czystości i porządku, przez 1) przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub w przypadku, gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, 2) wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomowa oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych. Jednocześnie ustawodawca zastrzegł, że przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe, jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków, spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych. Z powyższego uregulowania ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach zdaniem Wojewody wynika, że gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie czystości i porządku poprzez wyposażenie nieruchomości w:

- 1) zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub
 - 2) przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych
- które spełniają wymagania określone w przepisach odrębnych.

Podniesiono także, że wskazany przepis art. 5 ust. 1 pkt 2 u.u.c.p.g. znajdzie zastosowanie w sytuacji, gdy budowa kanalizacji jest uzasadniona, a więc nie występują przeszkody techniczne lub ekonomiczne jej realizacji, ale sieć taka nie została jeszcze zrealizowana – czyli tak jak w rozpatrywanej sprawie – do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej.

W przekonaniu organu nadzoru redakcja analizowanego postanowienia sugeruje, że w uchwale nałożono obowiązek na właścicieli nieruchomości sprowadzający się do obligatoryjnego przyłączenia się do sieci kanalizacji sanitarnej w przypadku jej wybudowania. Pomimo, że w toku postępowania nadzorczego Burmistrz Gminy Żmigród podał, że z chwilą wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej osoby posiadające przydomowe oczyszczalnie ścieków nie będą zobowiązane do przyłączenia się do nowo powstałej sieci kanalizacji sanitarnej, chyba, że wyrażą taką wolę, to jednakże w ocenie Wojewody analiza kwestionowanego postanowienia nie daje w tym zakresie jednoznacznej odpowiedzi. Wbrew wyjaśnieniom złożonym przez Organ Gminy postanowienie uchwały wymusza określony schemat postępowania, który jest nie do pogodzenia z regulacjami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, czyli aktu hierarchicznie wyższego w konstytucyjnej gradacji źródeł prawa powszechnie obowiązującego. Z kwestionowanego postanowienia uchwały wynika jednoznacznie, że docelową formą będzie sieć kanalizacji sanitarnej bez względu na to, czy dana nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków spełniającą standardy określone w przepisach odrębnych, co tym samym stoi to w oczywistej sprzeczności z art. 5 ust. 1 pkt 2 u.u.c.p.g.

W odpowiedzi na skargę organ uchwałodawczy uznał skargę w całości za zasadną.

Pismem procesowym z dnia 2 października 2014 r. Wojewoda rozszerzył zakres swojej skargi o wniosek w przedmiocie stwierdzenia nieważności postanowienia § 15 uchwały we fragmencie: „Ustala się następujące stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące (...).

Zaskarżonemu fragmentowi § 15 uchwały organ nadzoru zarzucił naruszenie art. 36 ust. 4 u.p.z.p. poprzez jego modyfikację.

W uzasadnieniu podniesiono, że postanowienie § 15 uchwały stanowi próbę realizacji upoważnienia ustawowego w zakresie określenia w akcie planistycznym stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu zbycia nieruchomości przez właściciela lub użytkownika wieczystego, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego. Wskazano w tym kontekście, iż w unormowaniu ustawowym art. 36 ust. 4 u.p.z.p. powiązано konieczność uregulowania opłaty, której wysokość wyliczana jest z uwzględnieniem stawki określonej w planie miejscowym, z faktem zbycia nieruchomości przez właściciela lub użytkownika wieczystego (w przypadku tego ostatniego należy brać pod uwagę zbycie przysługującego mu prawa - użytkownika wieczystego). W kwestionowanym natomiast fragmencie § 15 uchwały odniesiono się jedynie do faktu zbycia nieruchomości przez właściciela, a tym samym pominięto analogiczną sytuację użytkownika wieczystego, co stanowi modyfikację unormowania ustawowego.

Organ uchwałodawczy, pomimo doręczenia mu odpisu powyższego pisma Wojewody, do dnia wyrokowania nie ustosunkował się do rozszerzenia zakresu skargi.

Wojewódzki Sąd Administracyjny zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 1 § 2 ustawy z dnia 25 lipca 2002 r. – Prawo o ustroju sądów administracyjnych (Dz. U. Nr 153, poz. 1269) i art. 3 § 2 pkt 5 u.p.p.s.a. sądy administracyjne właściwe są do badania zgodności z prawem zaskarżonych aktów prawa miejscowego organów jednostek samorządu terytorialnego. Akty te są zgodne z prawem, jeżeli są zgodne z przepisami prawa materialnego i przepisami prawa procesowego. Stosownie do art. 147 u.p.p.s.a. sąd uwzględniając skargę na akt, o którym mowa w art. 3 § 2 pkt 5 u.p.p.s.a., stwierdza nieważność tej uchwały w całości lub w części.

Mając na względzie wskazane powyżej kryterium legalności Wojewódzki Sąd Administracyjny, po poddaniu ocenie istniejących w sprawie okoliczności faktycznych i prawnych, podzielił jedynie w części zarzuty i argumentację skargi złożonej przez organ nadzoru, tj. jedynie w zakresie objętym pierwotną skargą z dnia 23 lipca 2014 r.

Rozważania wypada zatem rozpocząć od przypomnienia, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa powszechnie obowiązującego musi spełniać wysokie wymagania stawiane tej kategorii aktów normatywnych oraz odpowiadać standardom legalności, dlatego też ustawodawca przyjął w art. 28 u.p.z.p., że naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. Z powyższymi przesłankami stwierdzenia nieważności uchwały koresponduje także art. 91 ust. 1 u.s.g. stanowiący, iż uchwała organu gminy sprzeczna z prawem jest nieważna.

Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy (art. 3 u.p.z.p.). Jednakże przyznana radzie gminy kompetencja planistyczna nie oznacza pełnej dowolności i musi być wykładana przez pryzmat obowiązującego prawa. Akt prawa miejscowego organu jednostki samorządu terytorialnego stanowiony jest na podstawie upoważnienia ustawowego i winien być sporządzany tak, by jego regulacja nie wykraczała poza jakiegokolwiek unormowania ustawowe, nie czyniła wyjątków od ogólnie przyjętych rozwiązań ustawowych, a także by nie powtarzała kwestii uregulowanych w aktach prawnych hierarchicznie wyższych. Akt prawa miejscowego musi zawierać sformułowania jasne, wyczerpujące, uniemożliwiające stosowanie niedopuszczalnego, sprzecznego z prawem luzu interpretacyjnego. Wskazać należy, iż tylko w ustawie dozwolone jest ustalanie obowiązków i praw obywateli oraz określenie wyjątków władczej ingerencji w konstytucyjnie gwarantowane prawa i wolności obywateli. Również tylko w ustawie dopuszczalne jest określenie kompetencji organów administracji publicznej. Zakres upoważnienia winien być zawsze ustalany przez pryzmat zasad demokratycznego państwa prawnego, działania w granicach i na podstawie prawa oraz innych przepisów regulujących daną dziedzinę (art. 7 Konstytucji RP). Normy kompetencyjne powinny być interpretowane w sposób ścisły co oznacza, że zakazane jest dokonywanie wykładni rozszerzającej przepisy kompetencyjne oraz wyprowadzanie kompetencji w drodze analogii.

Przechodząc do omówienia zasadności poszczególnych zarzutów w pierwszej kolejności zgodzić się należy z organem nadzoru, iż przyjęte w zaskarżonej uchwale zapis § 4 ust. 1 pkt 3 lit. b uchwały w sposób istotny naruszają art. 27 ust. 1 u.p.w., który zabrania grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar. W pełni za zasadne przyjąć należy stanowisko wyrażane w orzecznictwie sądowo-administracyjnym, w tym zwłaszcza prezentowane w uzasadnieniach wyroków tut. Sądu z dnia 16 października 2012 r., sygn. akt II SA/Wr 540/12, z dnia 6 marca 2014 r., sygn. akt II SA/Wr 5/14, oraz ostatnio z dnia 2 kwietnia 2014 r., sygn. akt II SA/Wr 102/14 (nota bene dotyczącego skargi na uchwałę Rady Miejskiej w Żmigrodzie), iż cytowany przepis art. 27 ust. 1 u.p.w. nie stanowi uregulowania umożliwiającego zwiększenie obszaru objętego zakazem grodzenia. Zakaz grodzenia nieruchomości przylegających do cieków i rowów wynika wprost z ustawy, dlatego też nie istnieje potrzeba ponownego zamieszczenia w akcie prawa miejscowego regulacji zawartej w ustawie, która może być stosowana bezpośrednio. W konsekwencji zatem kwestionowane przepisy przedmiotowej uchwały planistycznej, podjęte bez stosownego upoważnienia, stanowią niezgodną z prawem modyfikację postanowień ustawowych, przez co doszło w tym zakresie do naruszenia zasad sporządzania planu.

Podobnie za zasadny należy uznać zarzut istotnego naruszenia art. 15 ust. 2 pkt 10 u.p.z.p. w zw. z art. 5 ust. 1 pkt 2 u.u.c.p.g. poprzez przyjęcie w § 11 ust. 2 pkt 2 lit. c uchwały, iż „(...) docelowo określa się obsługę z sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu jej realizacji dopuszcza się realizację szamb oraz przydomowych oczyszczalni ścieków;(…)”.

W tym miejscu przypomnieć należy, że każda uchwała organu samorządu terytorialnego musi być zgodna z wyrażoną w art. 7 Konstytucji RP zasadą legalizmu, w myśl której organy władzy publicznej działają na pod-

stawie i w granicach prawa. Uchwała w sprawie uchwalenia planu miejscowego jest aktem prawnym powszechnie obowiązującym na obszarze gminy, powinna zatem odpowiadać wymogom, jakie stawiane są przepisom powszechnie obowiązującym i nie może pozostawać w sprzeczności z aktem wyższego rzędu (ustawą). Przestrzeganie tej zasady należy do obowiązków organów uchwałodawczych gminy. Omawiając tę kwestię należy mieć na względzie, że wedle art. 5 ust. 1 pkt 2 u.u.c.p.g., zawartego w rozdziale 3, zatytułowanym „Obowiązki właścicieli nieruchomości”, właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie czystości i porządku przez m.in.: przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub, w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych; przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe, jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych. Ani przywołana ustawa, ani przepisy wykonawcze do niej nie definiują czym jest przydomowa oczyszczalnia ścieków. Posiłkując się zatem potocznym rozumieniem tego pojęcia zawartego w Wikipedii można wskazać, że „przydomowa oczyszczalnia ścieków – to zespół urządzeń służących do neutralizacji ścieków wytwarzanych w domu lub małym zgrupowaniu domów”. Skoro uchwała dopuszcza jedynie czasowo ograniczoną możliwość realizacji wskazanych urządzeń, służących realizacji obowiązku utrzymania porządku w zakresie nieczystości ciekłych (§ 11 ust. 2 pkt 2 lit. c), wbrew unormowaniom ustawowym (art. 5 ust. 1 pkt 2 u.u.c.p.g.) to taka regulacja, jako podjęta niezgodnie z aktem wyższego rzędu i stanowiąca kolejne ograniczenie dla właścicieli nieruchomości, położonych na terenie objętym planem, a przeznaczonych pod zabudowę, nie może być uznana za legalną, a co za tym idzie nie może pozostawać w obrocie prawnym.

Reasumując zatem tę część rozważań, na zasadzie art. 147 § 1 u.p.p.s.a. orzeczono jak w pkt I sentencji wyroku. Przechodząc do zbadania kwestii czy doszło w zaskarżonej uchwale do wadliwej realizacji upoważnienia ustawowego w zakresie określenia w akcie planistycznym stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu zbycia nieruchomości przez właściciela lub użytkownika wieczystego, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego (art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 u.p.z.p. w zw. z § 4 pkt 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1587) zgodzić się należy z Wojewodą, iż na kanwie § 118 w zw. z § 143 załącznika do rozporządzenia z 20 czerwca 2002 r. Prezesa Rady Ministrów w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2002 r., Nr 100, poz. 908) powszechnie w orzecznictwie przyjmuje się, że w aktach wykonawczych nie powtarza się przepisów ustawy upoważniającej oraz przepisów innych aktów normatywnych, gdyż może to prowadzić do odmiennej, czy wręcz sprzecznej z intencjami ustawodawcy interpretacji tych przepisów.

Zwrócić należy jednak uwagę, iż przyjęty zakaz zmian czy też modyfikacji aktów wyższego rzędu nie ma jednak charakteru bezwzględny, i podobnie jak to się ma do obowiązku zamieszczania w uchwale planistycznej elementów wymienionych w art. 15 ust. 2 u.p.z.p., gdyż musi być on dostosowany do warunków faktycznych panujących na obszarze objętym planem.

Konkretyzując stanowisko zajęte przez tut. Sąd wskazać trzeba, iż w kwestionowanym fragmencie § 15 uchwały co prawda odniesiono się jedynie do faktu zbycia nieruchomości przez właściciela, a pominięto natomiast analogiczną sytuację użytkownika wieczystego, co stanowi bezsprzecznie modyfikację unormowania ustawowego zawartego w art. 36 ust. 4 u.p.z.p., jednakże z uwagi na stan faktyczny i prawny obszaru objętego zmianami planistycznymi, w żaden sposób nie prowadzi to do całkowitej lub częściowej zmiany intencji prawodawcy państwowego. Z dołączonych akt planistycznych nie wynika bowiem, aby na obszarze objętym zmianami nieruchomości były w wieczystym użytkowaniu, gdyż w istocie mamy tutaj do czynienia jedynie z własnością prywatną osób fizycznych, których dotychczasowe grunty rolne zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Tym samym w przedziale pięciu lat od uchwalenia badanego aktualnie planu miejscowego może dojść tylko do zbycia własności nieruchomości, z czym wiązałaby się możliwość ustalenia tzw. renty planistycznej, nie natomiast ze zbyciem nieistniejącego obecnie, jak też w tym pięcioletnim okresie, prawa wieczystego użytkowania.

Mając zatem powyższą argumentację na względzie orzeczono w tym zakresie, na podstawie art. 151 u.p.p.s.a., jak w pkt II sentencji wyroku.

Orzeczenie zawarte w pkt III wyroku znajduje swoje uzasadnienie w art. 156 u.p.p.s.a., zaś rozstrzygnięcie w pkt IV o kosztach postępowania w art. 200 u.p.p.s.a.