

## **Protokół nr 8/2020**

8 Posiedzenie w dniu 21 września 2020

Obrady rozpoczęto 21 września 2020 o godz. 14:30, a zakończono o godz. 16:14 tego samego dnia.

W posiedzeniu wzięło udział 4 członków.

Obecni:

1. Teresa Krzyczkowska
2. Gabriela Książyk
3. Sławomir Osiwała
4. ~~Aneta Rogucka~~
5. Wiesław Winnicki
6. ~~Krzysztof Zakolski~~

Dodatkowo w posiedzeniu udział wzięli:

1. Rafał Karpiński – Sekretarz Miasta i Gminy Serock
2. Jakub Szymański – Kierownik Referatu Gospodarki Gruntami i Planowania Przestrzennego

### **1. Otwarcie posiedzenia i przedstawienie porządku obrad.**

Przewodniczący Komisji Sławomir Osiwała otworzył posiedzenie komisji, powitał zebranych oraz przedstawił porządek obrad. Do porządku obrad nie zgłoszono uwag.

### **2. Kontrola problemowa w zakresie realizacji zadań Referatu Gospodarki Gruntami, Planowania Przestrzennego i Rozwoju.**

#### **a) Realizacja obowiązku gminy od strony prawnej zabezpieczenia dostępu do linii brzegowej na terenie gminy Serock.**

Kierownik Referatu Gospodarki Gruntami i Planowania Przestrzennego Jakub Szymański powiedział, że obowiązek właścicieli gruntów przyległych do wód publicznych do pozostawienia niezagrodzonego przejścia przy linii brzegowej weryfikowany jest na zasadzie interwencyjnej. Informacje w tym zakresie przekazywane są do Wód Polskich, jako do jednostki państwowej, która administruje wody publiczne i w kompetencji tej jednostki jest udrożnienie przejścia wzdłuż linii brzegowej. W przypadku nieruchomości graniczących z lustrem wody Jeziora Zegrzyńskiego, zastosowanie znajduje regulacja art. 232 ust. 1 ustawy Prawo wodne, w myśl której „...zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych oraz do brzegu wód morskich i morza terytorialnego w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar”. Regulacja ta zawiera wyjątek związany z obszarami ważnymi przez wzgląd na bezpieczeństwo i obronność państwa.

Radny Wiesław Winnicki powiedział, że linia brzegowa jest ruchoma i czy w związku z tym wyznaczona

Kierownik Referatu Gospodarki Gruntami i Planowania Przestrzennego Jakub Szymański odpowiedział, że rzeki mają ustaloną linię brzegową a w przypadku gdy ta linia została z pewnych względów przerwana to Wody Polskie powinny taką linię wyznaczyć. W przypadku sztucznego zbiornika linię brzegową wyznacza się na podstawie normalnego poziomu piętrzenia. Dla Jeziora Zegrzyńskiego przyjmuje się, że woda o rzędnej 79,02 m n.p.m. to woda o normalnym stanie piętrzenia i w tym przypadku poziom lustra wody przyjmuje się jako linię brzegową.

Radna Teresa Krzyczkowska zapytała czy tereny przy rzekach są w Naturze 2000.

Kierownik Jakub Szymański odpowiedział, że w Naturze 2000 jest fragment Bugu przy granicy z Somianką.

Przewodniczący Komisji Sławomir Osiewała powiedział, że jest zainteresowany tym tematem ze względu na plany inwestycyjne gminy związane z utrzymaniem, budową rozszerzeniem nadbrzeżnych linii ścieżek pieszo-rowerowych, rekreacyjnych dających możliwość korzystania z walorów gminy. Duże środki finansowe zostały przeznaczone na budowę ścieżki łączącej Wierzbicę z Serockiem i wcześniej budowany trakt pieszy od Serocka do Jadwisina, jednak są na tych ścieżkach tereny, które są nie do przejścia. Możliwe, że jest to uwarunkowane zmiennością linii brzegowej na tym odcinku, jednak ścieżka od Wierzbicy do Serocka nie jest ciągła. W planach jest również budowanie drugiej ścieżki w kierunku Jadwisina, gdzie pojawia się problem ponieważ tam są tzw. tereny zamknięte. Przewodniczący Komisji zapytał czy przepis o którym mówił Kierownik Jakub Szymański tzn. regulacja art. 232 ust. 1 ustawy Prawo wodne, również dotyczy terenów zamkniętych. Wg. Radnego art. 232 prawo wodne umożliwia na terenach zamkniętych niestosowania tego przepisu. Radny zapytał czy na terenie gminy występuje taka sytuacja i jeśli tak to czy wynika z zapisu w wskazanym artykule, czy z tego, że działka terenu zamkniętego wchodzi do lustra wody w linię brzegową. Wg. wiedzy Radnego na terenach gminnych nie ma przypadku aby linia graniczna działki dochodziła do samej wody, w związku z czym nie zachodzi możliwość stosowania tego zapisu art.232. Taka sytuacja występuje w Zegrzu w dwóch miejscach: Ośrodek Wojskowej Akademii Technicznej oraz dawny Ośrodek Warszawskiego Okręgu Wojskowego, który został przekazany Wojskom Obrony Terytorialnym. Na mapie figuruje, że można przejść linią brzegową jednak teren jest odgradzony i tego przejścia nie ma. Radny zacytował treść artykułu Pani Lucyny Osuch-Chacińskiej, która jest specjalistką w dziedzinie prawa wodnego o ograniczeniach w użytkowaniu gruntów przyległych do wód, wynikających z ustawy o prawie wodnym. W tym artykule jest określone, że prawo wodne gwarantuje każdemu prawo do powszechnego korzystania ze śródlądowych powierzchniowych wód publicznych. W ramach tego prawa można z tych wód pobierać wodę bez stosowania urządzeń specjalnych np. pompy niezbędną do zaspokojenia potrzeb osobistych, gospodarstwa domowego, lub rolnego a także korzystać z nich do wypoczynku, uprawiania turystyki, sportów wodnych oraz amatorskiego połowu ryb. W celu umożliwienia korzystania niezbędne jest zapewnienie dostępu do wód od strony lądu jak również do lądu od strony wody. Radny powiedział, że tematyka ta nie powinna być w gminie pominięta szczególnie w sytuacji gdy wydatkowane są środki finansowe na realizację pewnych zadań.

Kierownik Jakub Szymański odpowiedział, że w przypadku ośrodka, który został przejęty przez WOT teren działki faktycznie dochodzi do wody i w tym przypadku może mieć zastosowanie

zapis art. 232 i mogą wystąpić o zgodę do Wód Polskich o zwolnienie z obowiązku zapewnienia dostępu do linii brzegowej.

Przewodniczący Komisji Sławomir Osiwała zapytał czy w przypadku Ośrodka WAT sytuacja wygląda tak samo.

Kierownik Jakub Szymański odpowiedział, że w przypadku tego ośrodka działka częściowo jest terenem zamkniętym. Zapytano właściciela w jakiej części działka jest zamknięta jednak właściciel tego nie wskazał, sugerując jednocześnie, że występują tam ujęcia wody, które są pod ochroną.

Przewodniczący Komisji Sławomir Osiwała zapytał jakie są możliwości gminy w kwestii wyegzekwowania od właściciela terenu aby stosował się do obowiązku umożliwienia przejścia linią brzegową.

Kierownik Jakub Szymański odpowiedział, że obowiązek ten egzekwują Wody Polskie. Gmina może wskazać Wodom Polskim, gdzie obowiązek ten nie jest przestrzegany.

#### **b) Kontrola zapisów studium i mpzp w zakresie lokowania i zgody na lokowanie masztów telekomunikacyjnych.**

Kierownik Jakub Szymański powiedział, że problematyka masztów telekomunikacyjnych jest problematyką skomplikowaną. Maszty korzystają z pewnych ustawowych ułatwień w zakresie realizacyjnym czego dobrym przykładem jest aktualna nowelizacja prawa budowlanego. Zamiar realizacji instalacji masztów antenowych do 3 m. wysokości instalowanych na budynkach nie wymaga już pozwolenia na budowę ani zgłoszenia. Ważne jest również, iż masz znajdujący się na dachu nie wlicza się do ogólnej wysokości tegoż budynku. Ustawa telekomunikacyjna nakłada na gminę obowiązek aby tak kształtowała zapisy planów miejscowego zagospodarowania by bez uzasadnienia nie zakazywać realizacji tego typu masztów. Urządzenia infrastruktury technicznej mogą być sytuowane na wszystkich terenach. Na terenach zabudowy mieszkaniowej plany zagospodarowania są dość dobrze zabezpieczone ponieważ jest ustalany parametr wysokości zabudowy. Zabudowa zgodnie z prawem budowlanym jest to budynek, obiekt małej architektury, budowle. Maszt wolnostojący jest budowlą i w przypadku gdy w planie określona jest wysokość zabudowy do 11 m. to zgodnie z literą prawa nie można realizować masztów powyżej tej wysokości.

Radny Sławomir Osiwała zapytał czy w związku z tym, że maszty są zabudową niewymagającą pozwoleń nie mają zastosowania w tym zakresie przepisy ochrony środowiska.

Kierownik Jakub Szymański odpowiedział, że przepisy z ochrony środowiska chronią budynki mieszkalne, jednorodzinne, co jest pewnym ułatwieniem, natomiast nie ma tej możliwości w przypadku zabudowy wielorodzinnej.

Radny Sławomir Osiwała zapytał czy gmina jest w stanie weryfikować i kontrolować powstawanie masztów telekomunikacyjnych, skoro nie wymagają one zgłoszeń i pozwoleń na budowę.

Kierownik Jakub Szymański odpowiedział, że w przypadku masztów wolnostojących jest wydawane pozwolenie na budowę. Jedynie maszty instalowane na budynkach pozwolenia nie wymagają.

Radny Sławomir Osiwała zapytał czy do gminy zgłaszali się operatorzy takich obiektów w ostatnim czasie o pozwolenie na budowę oraz czy zostały wydawane takie pozwolenia.

Kierownik Jakub Szymański odpowiedział, że pozwolenia wydawane są przez starostwo powiatowe i w ostatnim czasie nie było takich zgłoszeń.

Radny Sławomir Osiwała powiedział, że obserwuje iż powstaje wiele tego typu masztów i zależy mu na tym, aby budowle te były poddane przez gminę weryfikacji czy powstały zgodnie z planem zagospodarowania oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami. Radny zapytał czy jest możliwość uzyskania informacji o ilości zgłoszonych oraz wydanych pozwoleń na budowę.

Kierownik Jakub Szymański odpowiedział, że wystąpi do Starostwa Powiatowego o udzielenie informacji w tym temacie.

**c) Ustalanie opłat związanych z zaistnieniem wzrostu wartości nieruchomości, w związku z:**

- 1) zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (tzw. renta planistyczna);
- 2) podziałem geodezyjnym (opłata adiacencka).

Kierownik Jakub Szymański powiedział, że oba rodzaje opłat są to opłaty z których Miasto i Gmina realizuje dochody i wynikają z obrotu nieruchomościami, i czynności wykonywanych na nieruchomościach np. podział geodezyjny, które powodują że nieruchomości zyskują na wartości. W przypadku renty planistycznej to głównym czynnikiem powodującym wzrost wartości działki jest zmiana planu zagospodarowania. W sytuacji gdy działka jest nabywa cech inwestycyjnych to jej wartość zgodnie z prawidłami rynku rośnie geometrycznie i zgodnie ze stawkami ustalonymi w planach gmina ma prawo 10% pozyskać w formie renty planistycznej. Jest naliczana tylko przy sprzedaży działki i tylko przez okres 5 lat od uchwalenia planu. W 2019r. było wydanych 63 opłat na decyzję planistyczną na kwotę 556 686 zł. Decyzji adiacenckich było 52 i opiewały na kwotę 256 150zł. Opłata adiacencka jest pobierana w związku z podziałem geodezyjnym nieruchomości.

Radny Wiesław Winnicki zapytał czy opłata adiacencka jest naliczana w momencie gdy właściciel sprzedaje działkę.

Kierownik Jakub Szymański odpowiedział, że jest ona naliczana niezależnie od tego czy działka jest sprzedawana. Działka musi być przeznaczona pod zabudowę, opłata ta nie dotyczy gruntów rolnych i pobierana jest po podziale geodezyjnym, jest to kwota 15% wzrostu wartości nieruchomości po podziale.

Radny Sławomir Osiwała zapytał jaki jest termin wniesienia opłaty adiacenckiej.

Kierownik Jakub Szymański odpowiedział że jest to termin 14 dni od dnia w którym decyzja stała się ostateczna.

Radny Sławomir Osiewała zapytał czy jest gwarancja, że po zmianie miejscowego planu zagospodarowania wszyscy, których zmiana ta objęła wnieśli należną opłatę, a jeśli nie to jaka jest skala oraz jakie czynności gmina może podjąć aby ściągnąć należną opłatę.

Kierownik Jakub Szymański odpowiedział, że w przypadku gdy opłata nie została wniesiona to sprawa jest kierowana do windykacji. Najpierw wystosowane są wezwania do zapłaty i jeśli one nie są skuteczne to jest przeprowadzana egzekucja administracyjna.

Radna Teresa Krzyczkowska zapytała kto decyduje o tym, że dany podział zwiększa wartość nieruchomości.

Kierownik Jakub Szymański odpowiedział, że w przypadku opłaty planistycznej analizowane jest przeznaczenie przed uchwaleniem aktualnego planu i po uchwaleniu. Bada się czy grunt był inwestycyjny przed uchwaleniem uchwały obecnie obowiązującej to pracownik merytoryczny dokonuje wstępnej analizy i dokonywana jest adnotacja na każdym akcie notarialnym jakie było przeznaczenie przed i jakie jest obecnie i z tego wynika czy opłata będzie naliczana. W sytuacjach wątpliwych korzysta się z oceny rzeczoznawcy.

Przewodniczący Komisji Sławomir Osiewała powiedział, że w ramach zagadnień komisji rewizyjnej, prosi o jednostkowy przykład, który będzie można opisać w protokole na ile opłaty adiacencka i planistyczna zostały wyegzekwowane i jaka jest sytuacja na dzień dzisiejszy. Przewodniczący Komisji zapytał od którego roku obowiązuje pobieranie opłaty planistycznej i adiacenckiej.

Kierownik Jakub Szymański odpowiedział, że opłata planistyczna pobierana jest od 2003 roku, a o opłacie adiacenckiej rozstrzyga Uchwała Rady Miejskiej z 2009 roku.

Przewodniczący Komisji Sławomir Osiewała poprosił o informację czy zostały naliczone i wyegzekwowane opłaty adiacencka i planistyczna dla działek: działki inwestycyjnej o nazwie „Osiedle Rezydencja Zegrze”, działki inwestycyjnej gdzie aktualnie realizowana jest inwestycja „Lake House Zegrze”, oraz działki gdzie realizowana jest inwestycja „Portico Marina”. Przewodniczący Komisji poprosił o dokumentację dla ww. działek aby wnieść do protokołu stan faktyczny.

### **3. Sprawy różne.**

Radny Wiesław Winnicki zapytał o zmiany w planie zagospodarowania dla sekcji B. Czy w tej zmianie chodzi o drogi w Dębem.

Kierownik Jakub Szymański powiedział, że chodzi o zjazdy z drogi wojewódzkiej 632 oraz że należy zaktualizować granice terenów powodziowych ponieważ zmieniły się mapy. Kierownik Jakub Szymański powiedział że zostanie zamieszczony w Internecie artykuł wyjaśniający czego dotyczą te zmiany.

Przewodniczący Komisji Sławomir Osiewała zapytał na jakim etapie są prace z wyłożeniem planu w sekcji F.

Kierownik Jakub Szymański powiedział, że zostało opublikowane ogłoszenie w gazecie o wyłożeniu.

Radna Teresa Krzyczkowska zapytała jak wygląda sprawa umieszczenia znaków drogowych przy drodze wojewódzkiej. Radna zapytała czy Urząd występuje do zarządcy drogi o ewentualne umieszczenie znaków.

Sekretarz Rafał Karpiński odpowiedział, że Urząd może wystąpić do zarządcy drogi i wskazać ewentualne sugestie.

Przewodniczący Komisji Sławomir Osiwała zapytał czy Przewodniczący Rady przyjmuje już interesantów.

Sekretarz Rafał Karpiński odpowiedział, że Przewodniczący przyjmuje interesantów w Urzędzie.

Radna Gabriela Książyk zapytała czy zostanie utworzona toaleta przy centrum handlowym Biedronka w Serocku.

Sekretarz Rafał Karpiński odpowiedział, że zostało wystosowane pismo do przedstawicieli sklepów znajdujących się na tym terenie, jednak odpisał tylko przedstawiciel Biedronki wskazał w piśmie, że zgodnie z przepisami, nie ma obowiązku udostępniania toalety dla klientów, ponieważ spędzają w sklepie czas krótszy niż godzinę.

#### **4. Zakończenie posiedzenia.**

Przewodniczący Komisji Sławomir Osiwała stwierdził wyczerpanie porządku obrad i zakończył posiedzenie Komisji Rewizyjnej.

Przewodniczący  
Rada Komisji Rewizyjnej

Sławomir Osiwała

Przygotował(a): Patrycja Seroka