

Uchwała Nr 25/IV/2015  
Rady Miejskiej w Serocku  
z dnia 2 lutego 2015r.

w sprawie rozpatrzenia wezwania do usunięcia naruszenia prawa

Na podstawie art. 101 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.), Rada Miejska w Serocku uchwala co następuje:

§ 1

Nie uwzględnia się, wniesionego przez Nikolaja Lagwinski, reprezentowanego przez pełnomocnika Wojciecha Kalinowskiego, wezwania do usunięcia naruszenia prawa z dnia 23.12.2014r. dotyczącego uchwały Nr 342/XXXVII/2013 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 03 czerwca 2013r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja F1 obręb Jadwisin.

§ 2.

Rada Miejska przedstawia swoje stanowisko w przedmiocie wezwania w uzasadnieniu uchwały, stanowiącym integralną część uchwały.

§ 3

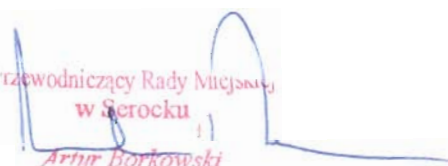
Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Serock.

§ 4

Kopię uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się pełnomocnikowi wnioskodawcy.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

  
Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Serocku  
Artur Borkowski

  
RADCA PRAWNY  
Stanisław Paszkowski

## UZASADNIENIE

uchwały nr 25/IV/2015  
Rady Miejskiej w Serocku z dnia 02.02.2015r.

Wezwanie wnioskodawcy wniesione w dniu 23.12.2014r. oparte na przepisie art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym zarzuca, że uchwałą Nr 342/XXXVII/2013 z dnia 03.06. 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja F1 obręb Jadwisin, w części dotyczącej §42 pkt. 3 lit. f, g, h, Rada Miejska rażąco naruszyła prawo w zakresie:

1. konstytucyjnej zasady ochrony praw słusznie nabytych,
2. konstytucyjnej zasady równości wobec prawa,
3. prawa własności,
4. obowiązku uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
5. art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wnoszący wezwanie do usunięcia naruszenia prawa jest właścicielem niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 111/275 w obrębie Jadwisin, gm. Serock i wnioskuje o usunięcie naruszenia prawa przedmiotowej uchwały poprzez:

- a) dopuszczenie podpiwniczenia budynków,
- b) dopuszczenie dachów płaskich,
- c) określenie linii zabudowy jako kontynuacji linii zabudowy wyznaczonej zabudową istniejącą na działce nr 111/274.

Odnosząc się do powyższego, stwierdza się co następuje:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock sekcja F1 obręb Jadwisin został przyjęty uchwałą Nr 342/XXXVII/2013 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 03.06.2013r. i ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego dnia 01.07.2013r. pod poz. 7420.

Uchwała w sprawie planu miejscowego podlega kontroli prawnej, a organem nadzoru w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest Wojewoda, który bada zgodność z prawem podejmowanych uchwał, a zwłaszcza przestrzegania zasad planowania przestrzennego oraz, określonej ustawą, procedury planistycznej.

Plan miejscowy dla obrębu Jadwisin został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.), a procedura sporządzania projektu planu została określona w art. 17 przywołanej ustawy.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest jedną z ustaw wyznaczających granice władania rzeczą przez właściciela. Z mocy ustaw regulujących problematykę planowania przestrzennego, organy gminy zostały upoważnione do ingerencji w prawo własności innych podmiotów w celu ustalenia przeznaczenia i zagospodarowania terenów położonych na obszarze gminy.

Gmina dysponuje tzw. władztwem planistycznym, określonym w art. 3 ust. 1 powołanej wyżej ustawy, który stanowi, że kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy, do zadań własnych gminy. Natomiast zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W granicach władztwa planistycznego gmina może zatem samodzielnie kształtować i prowadzić politykę przestrzenną na swoim terenie, w tym stanowić o zasadach jego zagospodarowania. W ramach tych kompetencji mieści się nie tylko uchwalanie planu miejscowego, ale również dokonywanie w nim zmian.



Zmiana zakresu korzystania wynikająca z ustaleń planu miejscowego jest wyrazem dopuszczalnej przez ustawodawcę ingerencji w korzystanie z nieruchomości. Nie można wobec tego twierdzić, iż plan miejscowy ogranicza wykonywanie prawa własności, skoro to właśnie między innymi plan miejscowy doprecyzowuje granice, w jakich to wykonywanie jest dopuszczalne. Ograniczeniem takim byłby na przykład zakaz zbywania nieruchomości czy zakaz jakiegokolwiek zagospodarowania nieruchomości.

Odstępstwa od zasady ochrony praw nabytych, a także jej modyfikacje są dopuszczalne pod warunkiem zastosowania procedur umożliwiających zainteresowanym podmiotom dostosowanie się do zaistniałych zmian i odpowiednie rozporządzenie swoimi prawami. W przypadku planu miejscowego, zainteresowane podmioty mają możliwość udziału w procesie planistycznym, w szczególności na etapie składania wniosków do planu, wyłożenia projektu do publicznego wglądu czy w publicznej dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, i jak każdy inny podmiot, wnoszący wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, miał możliwość składania uwag do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu.

Na żadnym ze wskazanych powyżej etapów nie było zainteresowania ze strony wnoszącego wezwanie.

Wszelkie informacje dotyczące procesu planistycznego były ogłaszane i publikowane na stronie internetowej gminy, w prasie lokalnej, a także na tablicach informacyjnych na terenie miasta i gminy, w których zostały podane terminy wyłożenia i składania uwag do projektu planu oraz wskazane dni dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W konsekwencji, wnoszący wezwanie do usunięcia naruszenia prawa miał możliwość uczestniczenia w całym procesie planistycznym. Z możliwości tej nie skorzystał na żadnym z etapów.

Ograniczanie praw nabytych uznać można za zgodne z Konstytucją RP pod warunkiem wprowadzenia do przepisów rozwiązań rekompensujących te ograniczenia. Taką rekompensatę przyznaje art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi: *„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”.*

Zakres i sposoby postępowania w sprawach ustalania zasad zagospodarowania i zabudowy terenu określa art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań.

W zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. Zagwarantowanie ładu przestrzennego określonego w art. 2 pkt 1 u.p.z.p. należy rozumieć jako *„(...) takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne”.*

Przestrzenny charakter urbanizacji wyraża przede wszystkim istniejąca zabudowa terenu, jej rodzaj, charakter, stopień koncentracji oraz zagospodarowanie widoczne w krajobrazie. W obszarze, na którym zlokalizowana jest działka wnoszącego wezwanie, istniejąca w sąsiedztwie zabudowa o dachach spadzistych tworzy harmonijną całość, a wprowadzone zmiany w uchwalonym w 2013 roku planie miejscowym, odnoszące się do zasad kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego w planie jako teren UTR1 zawarte w §42 uchwały nr 342/XXXVII/2013 z dnia 03.06.2013r., nie wprowadzają zmiany w ogólnym charakterze zabudowy, ukształtowanej w zachodniej części terenu. Jednocześnie należy zaznaczyć, że podczas wizji w terenie nie stwierdzono istnienia czy realizacji budynku na sąsiedniej działce (nr 111/274), nie można zatem ustalić kontynuacji linii zabudowy wyznaczonej na tej działce. W najbliższym otoczeniu nieruchomości wnoszącego wezwanie nie stwierdzono także występowania budynków o dachu płaskim, o dopuszczenie których wnioskuje. Brak jest także wskazań o dopuszczeniu podpiwniczenia budynków na terenie UTR1 ze względu na występowanie na tym terenie obszarów zagrożenia



osuwiskowego. Aby zminimalizować ingerencję inwestycji w środowisko naturalne, zmieniającą istniejące warunki równowagi oraz powstawania nowych osuwisk, na skarpach zakazano podpiwniczania budynków, co pozwala zachować stateczność skarpy.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja F1 obręb Jadwisin, został uchwalony na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym: „Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium (...)”.

W studium określa się w szczególności: kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy, czyli dokonuje się kwalifikacji poszczególnych obszarów gminy i ich przeznaczenia. I chociaż studium nie jest aktem prawa miejscowego, to jako akt planistyczny określa politykę przestrzenną gminy.

Zawartość studium określa Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28.04.2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233), które ustala wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń części tekstowej studium. Natomiast Rozporządzenie Ministra infrastruktury z dnia 26.08.2003r. w sprawie zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) ustala wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń tekstu planu.

W omawianym przypadku nie można mówić o naruszeniu ustaleń studium, bowiem celem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest określanie polityki przestrzennej gminy, zaś plan miejscowy uszczegóławia i doprecyzuje rozwiązania przyjęte w studium.

Wobec powyższego wezwanie do usunięcia naruszenia prawa nie zasługuje na uwzględnienie.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Serocku  
Artur Borkowski