

Protokół nr 3/2015
z posiedzenia Komisji Rewizyjnej w dniu 30 stycznia 2015r.

*Posiedzenie Komisji odbyło się w Urzędzie Miasta i Gminy Serock, ul. Rynek 21.
Początek posiedzenia o godz. 12.30.*

Posiedzenie Komisji otworzyła Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej Jolanta Kaczmarska. Poinformowała, że w posiedzeniu uczestniczy 5 radnych (nieobecna radna Gabriela Książyk; **lista obecności- załącznik nr 1**), co stanowi quorum, przy którym Komisja może obradować. W posiedzeniu Komisji uczestniczyli: Sekretarz Tadeusz Kanownik oraz Kierownik Referatu Gospodarki Gruntami i Planowania Przestrzennego (GP) Joanna Gwadera (**lista obecności- załącznik nr 2**).

Przewodnicząca Komisji Jolanta Kaczmarska

Przedstawiła następujący porządek posiedzenia:

1. Rozpatrzenie projektu uchwały w sprawie rozpatrzenia wezwania do usunięcia naruszenia prawa.
2. Rozpatrzenie projektu uchwały w sprawie rozpatrzenia wezwania do usunięcia naruszenia prawa.
3. Rozpatrzenie projektu uchwały w sprawie rozpatrzenia wezwania do usunięcia naruszenia prawa.
4. Sprawy różne.

Do porządku obrad nie zgłoszono żadnych uwag. Porządek został przyjęty bez uwag.

1.

Rozpatrzenie projektu uchwały w sprawie rozpatrzenia wezwania do usunięcia naruszenia prawa

Kierownik Referatu GP Joanna Gwadera

„Projekt uchwały dotyczy wniosku wniesionego przez Pana Nikolaja Lagwinski, reprezentowanego przez pełnomocnika. Wniosek dotyczy wezwania do usunięcia naruszenia prawa w zakresie uchwały Nr 342/XXXVII/2013 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 3 czerwca 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock- sekcja F1 obręb Jadwisin.

Wnioskodawca zarzuca, że zostały rażąco naruszone przepisy prawa 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.

W zakresie niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 111/274 w obrębie Jadwisin, której jest właścicielem, wnioskuje o usunięcie naruszenie prawa przedmiotowej uchwały poprzez:

1. dopuszczenie podpiwniczenia budynków,
2. dopuszczenie dachów płaskich,

3. określenie linii zabudowy jako kontynuacji linii zabudowy wyznaczonej zabudową istniejącą na działce nr 111/274.

Zarzuty, które odnoszą się do nierespektowania zasad wynikających z konstytucji, są nieprecyzyjne, ponieważ brak jest ewidentnego wskazania gdzie to naruszenie prawa zaistnieje. Wnioskodawca zarzuca, że gmina, podejmując uchwały w sprawie planu zagospodarowania przestrzennego, ingeruje w prawo własności właściciela. Właściciel musi się stosować do reguł określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Są to zarzuty ogólne z uwagi na to, że gmina posiadając władztwo planistyczne nadane na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ma prawo ingerowania w zakresie zagospodarowania przestrzennego terenów na obszarze gminy. Natomiast prawidłowość podejmowanych działań gminy w tym zakresie dotyczących planów zagospodarowania jest przedmiotem kontroli wojewody, który bada zgodność działań gminy i wprowadzonych zapisów również w zakresie ograniczeń z konstytucją. Gdyby wojewoda dopatrzył się takich uchybień, niewątpliwie by na nie wskazał.

Odnośnie zarzutu dotyczącego podpiwniczania budynków, brak jest wskazań o dopuszczenie 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. Lokalizacja działki nr 111/274 znajduje się na skarpie, gmina chcąc uchronić się od wypłaty ewentualnych odszkodowań z tytułu zagrożeń wynikających z osuwania się skarpy, zabroniła podpiwniczania nowo tworzonych budynków lokalizowanych na tym terenie.

Kolejny zarzut dotyczył dopuszczenia dachów płaskich. Gmina określiła w miejscowym planie jakie dachy mają być stosowane, precyzyjnie formułując kąt nachylenia dachu. Odchodzimy od zabudowy płaskiej. Gmina wyraża swoje władztwo planistyczne w zakresie, żeby budynki posiadały dachy o określonym nachyleniu. Wnoszący wniosek powołuje się na sąsiedztwo występowania takich obiektów. Pochyliliśmy się oczywiście nad tą sugestią i odbyliśmy wizję lokalną w terenie. W otoczeniu nieruchomości wnioskodawcy nie ma budynków o płaskich dachach. Wskazanie zawarte we wniosku jest zatem nieuprawnione i niewłaściwe.

Kolejny zarzut dotyczył określenia linii zabudowy jako kontynuacji linii zabudowy wyznaczonej zabudową istniejącą na działce nr 111/274. W otoczeniu tej działki nie ma żadnej zabudowy. Skoro nie ma żadnej zabudowy, nie ma też linii zabudowy, co do której ewentualnie ta osoba mogłaby się dowiązać. Wskazujemy linie rozgraniczające tereny zabudowy, niemniej jednak te linie rozgraniczające nie dowiązują się do budynków, które nie występują. W związku z tym wnioskowanie o dopuszczenie takich linii też jest nieuprawnione z uwagi na to, że w otoczeniu wnioskowanej nieruchomości nie ma takiej zabudowy.

Wniosek w sprawie rozpatrzenia wezwania do usunięcia naruszenia prawa nie zasługuje na uwzględnienie z przyczyn podanych w uzasadnieniu.”

Sekretarz Tadeusz Kanownik

„Osoba wzywająca gminę do usunięcia naruszenia prawa nie interesowała się procesem planistycznym. Nie ma żadnych dokumentów, że właściciel tej działki złożył wniosek do planu, że był na debacie publicznej, na wyłożeniu planu.”

Radny Stanisław Krzyczkowski

„Nie ma wątpliwości co do zarzutu dotyczącego dopuszczenia podpiwniczenia budynków oraz określenia linii zabudowy jako kontynuacji linii zabudowy wyznaczonej zabudową istniejącą na działce nr 111/274. Natomiast odnośnie zarzutu w zakresie dopuszczenia dachów płaskich, uważam, że przepisy za bardzo ingerują we własność prywatną.”

Kierownik Referatu GP Joanna Gwadera

„Władztwo planistyczne polega na tym, że kształtuje się ład przestrzenny. Gmina chce, żeby nie było chaosu inwestycyjnego, architektonicznego.”

Radny Sławomir Osiwala

„Z jednej strony było stwierdzenie, że sprawa dotyczy działki niezabudowanej i że w sąsiedztwie nie ma żadnej innej zabudowy. Czy te ograniczenia wprowadziliśmy dla całego terenu? Czy w tej strefie aktualnie nie występują żadne budynki o dachach płaskich?”

Sekretarz Tadeusz Kanownik

„Nie potrafię wprost powiedzieć, czy występują budynki o płaskich dachach. Jest to teren uwolniony, zakupiony od wojska. Jest tam kilka budynków. Przed uchwaleniem obowiązującego planu był zapis dotyczący dachów wysokich, z tym, że był zapis, że jeżeli będzie to funkcjonowało z istniejącymi budynkami, ewentualnie można rozważyć dachy płaskie. Do tej pory jednak żaden dach płaski tam nie powstał.”

Radny Sławomir Osiwala

„Jednym z głównych punktów, które odrzucają jego skargę jest to, że na etapie procedury uchwalania studium i planu zagospodarowania nie był zainteresowany.

Czy wnioski składane przez właścicieli działek, mieszkańców na etapie opracowywania planu, wykładania planu są rejestrowane i czy jest prowadzona w tym zakresie ewidencja?”

Sekretarz Tadeusz Kanownik

„Tak, wszystkie wnioski są rejestrowane.”

Radny Sławomir Osiwala

„Chciałbym odnieść się do zarzutu dotyczącego naruszenia konstytucyjnej zasady ochrony praw słusznie nabytych. W uzasadnieniu do projektu uchwały jest zapis „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.” Skarżący już korzystał z tej nieruchomości, wprowadzamy zmianę.”

Sekretarz Tadeusz Kanownik

„Skarżący opiera zarzut naruszenia konstytucyjnej zasady ochrony praw słusznie nabytych na tym, że w planie zagospodarowania przestrzennego gmina pominęła ustalenia dotyczące przeznaczenia i parametrów działki wynikające z poprzednio obowiązujących ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wnioskodawca nie skorzystał z praw nabytych. Nie zmieniamy przeznaczenia tej działki, tylko ograniczamy parametry zabudowy.”

Kierownik Referatu GP Joanna Gwadera

„Jeśli właściciel działki stwierdzi, że nastąpiło pogorszenie jego nieruchomości, zgodnie z art. 36 ust. 1 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „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.”

Skarżący mógł korzystając z ww. artykułu, bez zarzutu naruszenia miejscowego planu, dochodzić swoich racji poprzez wypłatę odszkodowania. Ochrona jego praw nabytych została zabezpieczona w ustawie.”

Radny Sławomir Osiwała

„Czy możemy wykazać jak zarzuty kierowane przez skarżącego odnoszą się do tego terenu?”

Kierownik Referatu GP Joanna Gwadera

„Ustalenia studium wskazują kierunki rozwoju, nie odnoszą się do rzeczy detalicznych. Nie ma sprzeczności studium z planem zagospodarowania przestrzennego. Wojewoda bada czy plan jest spójny ze studium.”

Radny Mariusz Rosiński

„Uważam, że wezwanie do usunięcia naruszenia prawa nie jest zasadne. Po wyjaśnieniach przedstawionych przez Panią Kierownik i Pana Sekretarza nie widzę sensu wnoszenia takiej skargi, ponieważ wynika to z zaniedbań właściciela działki.”

Przewodnicząca Komisji Jolanta Kaczmarska

Poddała pod głosowanie projekt uchwały w sprawie rozpatrzenia wezwania do usunięcia naruszenia prawa, gdzie w §1 nie uwzględnia się wniesionego wezwania do usunięcia naruszenia prawa.

W głosowaniu

Projekt uchwały został zaopiniowany pozytywnie przy 3 głosach za i 2 głosach wstrzymujących (załącznik nr 3).

2.

Rozpatrzenie projektu uchwały w sprawie rozpatrzenia wezwania do usunięcia naruszenia prawa

3.

Rozpatrzenie projektu uchwały w sprawie rozpatrzenia wezwania do usunięcia naruszenia prawa

Kierownik Referatu GP Joanna Gwadera

„Zarzuty dotyczą uchwały Nr 420/XLVII/2014 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 24 lutego 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock- obszar A, powiat legionowski, woj. mazowieckie.

Zarzuty dotyczą naruszenia przepisów prawa:

- 1) art. 28 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez uchwalenie uchwałą Nr 420/XLVII/2014 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 24 lutego 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock- obszar A, powiat legionowski, woj. mazowieckie, który jest niezgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock uchwalonym uchwałą Nr 392/XLVI/09 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31.08.2009 r.
- 2) prawa własności poprzez przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego miasta Serock-obszar A powiat legionowski, woj. mazowieckie uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Serocku nr 420/XLVII/2014 działki o nr ewidencyjnym 11/1 obr. 02,

która stanowi drogę dojazdową do wyżej wskazanej działki, do zalesienia, co w konsekwencji uniemożliwia dojazd do istniejącej działki nr ewid. 11/6 obr. 02, uniemożliwia doprowadzenie infrastruktury technicznej oraz jest niezgodne z treścią studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock uchwalonym uchwałą Nr 392/XLVI/09 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31.08.2009 r.

W uzasadnieniu wskazujemy, że ustaleniem studium na obszarach stref funkcjonalno-przestrzennych jest zalecenia zachowania wszystkich istniejących terenów zieleni wysokiej, także tych nie wskazanych na rysunku. Studium nie wykazuje terenów leśnych, są to lasy będące własnością osób fizycznych. Jeżeli studium wskazuje tereny leśne, nie można tego zmienić. Natomiast są tereny leśne nie wskazane w studium, które są przeznaczone pod zabudowę. W ewidencji gruntów są wskazane jako lasy, ale w studium nie są wykazane. Zazwyczaj dotyczy to małych enklaw leśnych o małych powierzchniach, najczęściej będących własnością osób fizycznych.

Nie ma wniosku właściciela działki, aby dokonać zmiany przeznaczenia tych terenów. Występowaliśmy do ministra rolnictwa o wyłączenie gruntów leśnych z produkcji leśnej tylko na skutek wniosku właściciela, który wyraża wolę i potrzebę dokonania zmian. W sytuacji, kiedy taki wniosek nie wpłynął, a w tym przypadku nie wpłynął, nie inicjowaliśmy w imieniu właścicieli działań o zmianę przeznaczenia tych terenów.”

Sekretarz Tadeusz Kanownik

„Działki właściciel poprzedni podzielił w trybie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami bez zatwierdzenia jako działki rolne i leśne, czyli działki powyżej 30 arów. W poprzedniej edycji planu na tych działkach w ogóle nie była dopuszczona zabudowa, były tereny rolne i leśne. W tej chwili mając takie studium, dopuściliśmy zabudowę na działkach. Droga jest już wydzielona i określona jako droga dojazdowa.

Po uchwaleniu planu do Wojewody została skierowana skarga Pani Grażyny Woźnickiej i Pana Andrzeja Ostrowskiego dotycząca naruszenia przepisów prawa. Wojewoda stwierdził, że nie nastąpiło naruszenie prawa.”

Przewodnicząca Komisji Jolanta Kaczmarska

Poddała pod głosowanie projekt uchwały w sprawie rozpatrzenia wezwania do usunięcia naruszenia prawa, gdzie w §1 nie uwzględnia się wniesionego wezwania do usunięcia naruszenia prawa.

W głosowaniu

Projekt uchwały został zaopiniowany pozytywnie przy 3 głosach za i 2 głosach wstrzymujących (załącznik nr 4).

Przewodnicząca Komisji Jolanta Kaczmarska

Poddała pod głosowanie projekt uchwały w sprawie rozpatrzenia wezwania do usunięcia naruszenia prawa, gdzie w §1 nie uwzględnia się wniesionego wezwania do usunięcia naruszenia prawa.

W głosowaniu

Projekt uchwały został zaopiniowany pozytywnie przy 3 głosach za i 2 głosach wstrzymujących (załącznik nr 5).

4.
Sprawy różne

Nie zgłoszono.

Przewodnicząca Komisji Jolanta Kaczmarska

Stwierdziła wyczerpanie porządku obrad i zakończyła posiedzenie Komisji Rewizyjnej o godz. 14.00.

Protokołowała


Anna Bilińska

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej


Jolanta Kaczmarska