

Uchwała Nr 250/XXIV/2016  
Rady Miejskiej w Serocku  
z dnia 29 września 2016 r.

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 2016 r. poz. 446), Rada Miejska w Serocku uchwała co następuje:

§ 1

Nie uwzględnia się, wniesionego w dniu 29.08.2016 r. przez Andrzeja Ostrowskiego, wezwania do usunięcia naruszenia prawa, dotyczącego uchwały Nr 109/XI/2015 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31 sierpnia 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar A, powiat legionowski, woj. mazowieckie.

§ 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

Uchwałę wraz z uzasadnieniem doręczyć wnioskodawcy.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Serocku  
*Artur Borkowski*

## UZASADNIENIE

do uchwały nr 250/XXIV/2016  
Rady Miejskiej w Serocku z dnia 29 września 2016 r.

Wezwanie wnioskodawcy wniesione w dniu 29.08.2016 r. oparte na przepisie art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym zarzuca, uchwale Nr 109/XI/2015 z dnia 31.08.2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar A naruszenie przepisów prawa, tj.:

1. art. 17, 18, 19, 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 ze zm.) poprzez uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego bez zachowania procedury przewidzianej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co na mocy art. 28 ustawy skutkuje nieważnością planu zagospodarowania przestrzennego w dotkniętej nią części.
2. art. 9 ust. 4, art. 15 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 ww. ustawy poprzez uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar A, powiat legionowski, woj. mazowieckie, w sposób niezgodny z ustaleniami 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, która to niezgodność na mocy art. 28 ustawy skutkuje nieważnością planu zagospodarowania przestrzennego w dotkniętej nią części.
3. art. 140 kodeksu cywilnego z zw. z art. 20, art. 21, art. 64 § 3 Konstytucji RP poprzez naruszenie prawa własności Andrzeja Ostrowskiego pozbawiając ich prawa do decydowania o sposobie zagospodarowania działkami o nr ew. 11/3, 11/4, i nr 11/5 oraz 11/1, obręb 2, miasta Serock – obszar A, powiat legionowski, woj. mazowieckie oraz pozbawiając je dostępu do drogi publicznej.

Odnosząc się do powyższego, stwierdza się co następuje:

Wnoszący wezwanie do usunięcia naruszenia prawa jest właścicielem niezabudowanych działek nr 11/3, 11/4 i 11/5 w obrębie ewidencyjnym 02 miasta Serock oraz współwłaścicielem działki nr 11/1 obr. 02 miasta Serock, która stanowi wewnętrzną drogę dojazdową.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Serock obszar A, powiat legionowski, woj. mazowieckie, został przyjęty uchwałą Nr 420/XLVII/2014 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 24 lutego 2014 r. i ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego dnia 28.03.2014r. pod poz. 3116.

W przedłożonej dokumentacji Wojewoda nie dopatrył się uchybień w tym zakresie i uchwała została ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego pod poz. 3116 z dnia 28.03.2014 r.

W dniu 21.08.2015 r. właściciel nieruchomości znajdującej się na terenie funkcjonalnym MW/U3 wniósł skargę na uchwałę zarzucając naruszenie interesów prawnych, poprzez możliwość dowolnej interpretacji przepisów przy zagospodarowywaniu niezabudowanej działki sąsiedniej z uwagi na nieczytelność załącznika graficznego opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego. Skarżący podniósł, że dla terenu funkcjonalnego MW/U3, którego skarga dotyczyła, obowiązuje zwarta pierzeja zabudowy. Przy zabudowie pierzejowej linia zabudowy winna być jako obowiązująca, tymczasem na rysunku planu opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego pod poz. 3116 z dnia 28.03.2014r. nie jest możliwe rozróżnienie linii obowiązującej od nieprzekraczalnej, gdyż oznaczenia zawarte w legendzie są takie same.

Na podstawie art. 54 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2016 r. poz. 718 z późn. zm.), Rada Miejska w zakresie swojej właściwości mogła uwzględnić skargę, co uczyniła.

Stwierdzono, że załącznik graficzny opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego budził wątpliwości interpretacyjne w zakresie obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy, dlatego podjęto działania związane z wyeliminowaniem wskazanych nieprawidłowości poprzez stwierdzenie nieważności przedmiotowej uchwały, ponowne uchwalenie oraz przesłanie do opublikowania uchwały z załącznikami nie budzącymi wątpliwości, w wyniku czego została podjęta uchwała nr 108/XI/2015 z dnia 31.08.2015 r. w sprawie stwierdzenia nieważności uchwały nr 420/XLVII/2014 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 24.02.2014 r. Wszystkie uzgodnienia, opinie, zgody i procedury planistyczne pozostały w mocy. W związku z czym możliwe było podjęcie w tym

samym dniu uchwały nr 109/XI/2015 przyjmującej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z załącznikami w których wskazano linię zabudowy.

W dniu 04.09.2015 r. zostały przekazane uchwały nr 108/XI/2015 i nr 109/XI/2015 z dnia 31.08.2015 r. do Wojewody Mazowieckiego celem dokonania oceny zgodności z prawem. Wojewoda ponownie nie dopatrył się uchybień w tym zakresie i uchwały zostały ogłoszone w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Art. 28 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi:

*„1. 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(…)”*

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.

Niezgodność z przepisami prawa powoduje uchylenie uchwały (w części bądź w całości) poprzez wydanie przez Wojewodę rozstrzygnięcia nadzorczego. W przedmiotowej uchwale Wojewoda nie dopatrył się uchybień w tym zakresie, czyli nie doszło do naruszenia prawa.

Plan miejscowy dla obszaru A miasta Serock został sporządzony zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock uchwalonym uchwałą nr 392/XLVI/09 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31.08.2009r. i zmienionym uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 181/XIX/2012 z dnia 29.02.2012r.

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.

W rozdziale IV studium ustala się kierunki rozwoju dla poszczególnych obszarów miasta i gminy poprzez stworzenie układu funkcjonalno – przestrzennego. Zgodnie z ustaleniami studium działki o nr ewidencyjnych 11/1, 11/3, 11/4 i 11/5 znajdują się w strefie mieszkaniowo – usługowej o średniej intensywności zabudowy (B).

Ustaleniem studium na obszarach stref funkcjonalno – przestrzennych jest zalecenie zachowania wszystkich istniejących terenów zieleni wysokiej, także tych nie wskazanych na rysunku – Rozdział IV studium „*Układ funkcjonalno-przestrzenny, ustalenia:*

*Studium wyznacza na obszarze strefy funkcjonalno-przestrzenne.*

*Zasięgi poszczególnych terenów należy traktować orientacyjnie jako wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zasięgi te mogą być korygowane w trybie opracowania planów miejscowych i nie wymagają zmiany Studium. Zaleca się także zachowanie wszystkich istniejących terenów zieleni wysokiej, także tych nie wskazanych na rysunku”. Zapisy te mają zastosowanie do lasów których wskazanie na rysunku studium było niemożliwe ze względu na skalę mapy i małą powierzchnię kompleksów leśnych. Na etapie procedury planistycznej dokonano szczegółowej analizy, w których miejscach występują tereny leśne, które należy zachować, a na które należy wystąpić o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne w oparciu o złożone wnioski właścicieli nieruchomości.*

W uchwalonym planie miejscowym działki nr 11/1 i 11/3 w obr. 02 miasta Serock zostały przeznaczone częściowo pod lasy i zalesienia, częściowo pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, natomiast działki nr 11/4 i 11/5 obr. 02 - pod lasy i zalesienia

Głównym założeniem przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obszar A, było uwzględnienie w pracach planistycznych złożonych przez zainteresowanych wniosków o zmianę przeznaczenia terenu, a istotnym wydaje się fakt, iż dla przedmiotowych działek wniosków nie złożono. Z uwagi na walory przyrodnicze i krajobrazowe gminy, a także ochronę gruntów leśnych zawartych w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.), grunty leśne nie objęte wnioskiem właściciela na zmianę przeznaczenia, nie były brane pod uwagę przy sporządzaniu wniosku do Marszałka Województwa Mazowieckiego o odlesienie, i w planie zostały przeznaczone pod lasy i zalesienia, na podstawie ustaleń studium. Jako, że nieruchomości te stanowią zwarty kompleks leśny z gruntami sąsiednimi, nie podjęto działań mających na celu zmianę ich funkcji.

Odnosząc się do zarzutów w sprawie działki nr ewid. 11/1 obr. 02 stanowiącej wewnętrzną drogę dojazdową należy zaznaczyć, że o tym czy dany grunt jest lasem w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy o lasach decyduje, co do zasady, w pierwszej kolejności zapis w ewidencji gruntów, która

wykazuje dla przedmiotowej działki użytki RIVa, RV, RVI. W przedmiotowym planie przeznaczono ją w części pod lasy i zalesienia ze względu na położenie w zwartym kompleksie leśnym.

Natomiast dojazd i doprowadzenie infrastruktury technicznej do działki nr 11/3 w obr. 02 w Serocku jest możliwy poprzez drogę wewnętrzną (oznaczoną w planie częściowo jako teren MN8) od strony drogi gminnej, ulicy Współczesnej (działka nr ewid. 61 obr. 02 i nr 79 obr. 01 w Serocku).

Z kolei dojazd do działek leśnych nr 11/4 i 11/5 obr. 02 jest możliwy również po drodze leśnej, natomiast budowa infrastruktury technicznej, w przypadku kiedy działka nie jest przeznaczona pod zabudowę, jest niezasadna.

Ponadto wnoszący wezwanie nieprecyzyjnie zarzuca, iż sąsiednia działka 11/2 jest przeznaczona pod zabudowę, podczas gdy jest ona również częściowo przeznaczona pod lasy i zalesienia i częściowo pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Niemniej jednak takowe rozróżnienie wynikało z użytków gruntowych znajdujących się na działkach. Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu została poprowadzona po granicy użytku leśnego i rolnego w taki sposób, aby w przyszłości możliwe było zrealizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub odsprzedaży części nieruchomości na powiększenie sąsiedniej działki. (teren funkcjonalny MN8 i MN9).

Ustawa z dnia 27 marca 2003r. 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. 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.

Poprzez zastosowanie 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 składania wniosków do planu, terminu wyłożenia i składania uwag do projektu planu oraz wskazane dni dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Reasumując, wnoszący wezwanie do usunięcia naruszenia prawa miał możliwość uczestniczenia w całym procesie planistycznym. Z możliwości tej nie skorzystał na żadnym z etapów, nie podjął także inicjatywy zmiany przeznaczenia gruntów na etapie składania wniosków wyrażających wolę właściciela w zakresie dokonania zmiany.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Serocku  
*Artur Borkowski*