

Protokół Nr 50/2022
z posiedzenia Komisji Rewizyjnej
w dniu 7 listopada 2022 roku

W posiedzeniu uczestniczyli wszyscy członkowie Komisji, zgodnie z listą obecności, stanowiącą załącznik do niniejszego protokołu.

Ponadto w posiedzeniu brali udział:

1. Paweł Królak Wójt Gminy
2. Małgorzata Gałka stanowisko ds. inwestycji, budownictwa, gospodarki zasobami naturalnymi i zabytków

Punkt 1.

Otwarcia posiedzenia Komisji o godzinie 9:00 dokonała Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej – Iwona Machnicka, witając członków Komisji i zaproszonych gości. Stwierdziła istnienie quorum i uprawnienie Komisji do podejmowania wiążących decyzji.

Punkt 2.

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej – Iwona Machnicka przedstawiła proponowany porządek posiedzenia:

1. Otwarcie posiedzenia i stwierdzenie quorum.
2. Przedstawienie porządku obrad.
3. Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Komisji.
4. Kontrola realizacji zadań w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego za 2021 rok, w tym: decyzje o warunkach zabudowy i inwestycji celu publicznego, plany zagospodarowania przestrzennego, dochody z tytułu opłaty planistycznej.
5. Sprawy różne.
6. Zamknięcie posiedzenia.

Ponieważ nikt nie zgłosił uwag i wniosków, Przewodnicząca Komisji przeprowadziła głosowanie w sprawie przyjęcia porządku posiedzenia.

Członkowie Komisji w głosowaniu 7 głosami „za” jednogłośnie przyjęli przedstawiony porządek posiedzenia.

Punkt 3.

Protokół z poprzedniego posiedzenia został wyłożony do wglądu oraz opublikowany w BIP. Do protokołu nie wniesiono uwag. Protokół w głosowaniu 7 głosami „za” został przyjęty.

Punkt 4.

Zgodnie z porządkiem obrad przystąpiono do kontroli realizacji zadań w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego za 2021 rok, w tym:

- decyzje o warunkach zabudowy i inwestycji celu publicznego,
- plany zagospodarowania przestrzennego,
- dochody z tytułu opłaty planistycznej.

Temat przedstawił pracownik merytoryczny Małgorzata Gałka.

Najpierw omówiła kwestię dotyczącą planów miejscowych obowiązujących na terenie Gminy Cielądz. Stwierdziła, że obecnie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego objętych jest ok. 18 % powierzchni gminy i na dzień dzisiejszy na terenie Gminy Cielądz obowiązują następujące uchwały w zakresie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) Uchwała z 2017 roku obejmująca fragmenty wsi: Cielądz, Ossowice i Komorów ,
- 2) przy czym zapisy obowiązujące na Cielądz przestały obowiązywać z dniem wejścia w życie planu dot. Cielądza, który wszedł w życie w 2019 roku
- 3) plan na Łaszczyn z 2018 roku – obejmujący też część wsi Niemgłowy i Komorów,
- 4) pozostałe plany, są to zmieniające obowiązujące plany i dotyczą zmian planu Cielądza na niewielkich obszarach. Są to:

- Działki Herco – Uchwała podjęta w połowie 2021 roku - celem sporządzenia zmiany planu była niewielka korekta ustaleń obowiązującego dokumentu dla terenu o symbolu 3.115.P i dotyczyła wyłącznie:

- 1) dopuszczenia realizacji farmy z urządzeniami fotowoltaicznymi w obrębie terenu istniejącego zakładu produkcji metalowej, do 100 kW,
- 2) likwidacji ograniczenia w zakresie możliwości funkcjonowania istniejącego zakładu produkującego gwoździe bez możliwości rozbudowy istniejącej instalacji do powierzchniowej obróbki metali, z zastosowaniem procesów chemicznych lub elektrolitycznych, o całkowitej objętości wani procesowych większej niż 30 m³

Koszty jakie Gmina poniosła z tego tytułu to 2500 zł za opracowanie projektu zmiany planu przez Pana Andrzeja Bargiełę.

- zmiana z połowy bieżącego roku dla terenu 315B – jest to działka terenu Pana Machnickiego - celem sporządzenia zmiany planu jest niewielka korekta obowiązującego dokumentu i dotyczy wyłącznie zmiany kategorii przeznaczenia terenu z zabudowy usługowej na tereny produkcyjne, składów i magazynów.

Koszt opracowania powyższej zmiany planu to 4500 zł za opracowanie projektu i prognozy oddziaływania na środowisko.

W roku 2021 podjęto również Uchwałę Nr XXIV/177/21 Rady Gminy Cielądz z dnia 9 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, wieś Cielądz – dla działek firmy Separator. Procedura jest na etapie wyłożenia do publicznego wglądu. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko jest dostępny na stronie BIP Urzędu Gminy oraz do wglądu w Urzędzie Gminy w terminie do 29 listopada. Dyskusja nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami odbędzie się 17.11.2022 r. a mieszkańcy mają czas na składanie uwag do powyższego planu do 21.12.2022r. Istotą sprawy jest dopuszczenie na działkach ewidencyjnych Nr 166/9 i 166/10 realizacji przedsięwzięć zawsze mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie ze stanem zagospodarowania istniejącego zakładu produkcyjnego. Nakłady jakie ponieśliśmy w tym roku na powyższą zmianę to 800 zł wynagrodzenia dla Pana Andrzeja Bargieły za wykonanie projektu planu oraz 200 zł dla Pani Marty Szmalec za wykonanie prognozy oddziaływania na środowisko. Większość zobowiązań finansowym w tym zakresie wzięła na siebie firma Separator Service.

Kolejną sprawę, która przedstawiła Małgorzata Gałka to opłata planistyczna. Wyjaśniła, iż jest ona naliczana od wzrostu wartości działki w przypadku wejścia w życie planu miejscowego, ale muszą być spełnione dwie przesłanki tj.

- musi być wzrost wartości działki oraz

- właściciel musi sprzedać tę działkę w ciągu pięciu lat od dnia wejścia w życie uchwały.

Wpływy z tytułu opłat planistycznych w roku 2021 wyniosły 3.771,85 zł. W tym roku kalendarzowym, na podstawie 4 wydanych decyzji naliczających, do budżetu gminy trafiło prawie 82 tys. zł. Koszty jakie ponosimy z tego tytułu to koszt sporządzenia operatu szacunkowego wzrostu wartości nieruchomości i wynosi ok. 800 zł.

Następny temat dotyczył wydawania wypisów i wyrysy z planów miejscowych, oraz zaświadczeń o braku planu miejscowego.

Małgorzata Gałka wyjaśniła, że generalnie jest taka zasada, że jeśli jest plan miejscowy to wydaje się wypisy i wyrysy z planu miejscowego. Opłata za wydanie tych dokumentów wynosi: od wypisu:

- do 5 stron – 30 zł,

- powyżej – 50 zł .

W naszym przypadku wypisy są zwykle dość obszerne.

od wyrysu – 20 zł – od każdej rozpoczętej strony.

W kwestii zaświadczeń wyjaśniła, że wydawane są wtedy, gdy teren nie ma planu miejscowego. Opłata wynosi 17 zł od zaświadczenia.

Poinformowała, że w roku 2021 wydano **171** zaświadczeń (o przeznaczeniu w planie miejscowym lub o braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego). Wydano również **42** wypisy i wyrisy z planu miejscowego.

W roku 2021 gmina uzyskała następujące wpływy z tytułu:

- zaświadczeń o przeznaczeniu terenu w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub o braku planu miejscowego – 3264 zł,
- wypisów i wyrysów z planu miejscowego – 3150 zł.

Dalszy temat analizowany przez Komisję to decyzje o warunkach zabudowy i decyzje celu publicznego.

Małgorzata Gałka poinformowała, że w 2021 r. wydanych zostało 45 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wśród nich było 11 decyzji dotyczących zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, **23** decyzje dotyczące zabudowy zagrodowej, **6** decyzji dotyczących produkcji energii elektrycznej z energii słonecznej, **2** decyzje dotyczące budowy stawu rybnego, **1** decyzja dotycząca zabudowy zagrodowej z usługami oraz **2** decyzje dotyczące budowy instalacji gazowych do budynków mieszkalnych. Wszystkie złożone w 2021 r. kompletne wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego były rozpatrzone pozytywnie.

W 2021 r. wydano 4 decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Inwestycje te dotyczyły następujących przedsięwzięć:

- 1) Budowa sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia w postaci energetycznej linii kablowej nN zlokalizowanej na działkach ewidencyjnych nr 178, 171, 165 w obrębie Stolniki, gmina Cielądz.
- 2) Usunięcie kolizji istniejącej linii napowietrznej niskiego napięcia z projektowaną rozbudową budynku mieszkalnego zlokalizowanego na fragmencie działki ewidencyjnej nr 178, obręb Niemgłowy A, gmina Cielądz poprzez przebudowę istniejącej kablowej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia wraz ze stanowiskami słupowymi – 2 szt.
- 3) Budowa punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych PSZOK (budowa wagi z budynkiem usługowym, budowa budynku socjalnego, budowa wiaty, budowa budynku usługowego – punkt napraw i ponownego użycia, budowa zbiornika p.poż, budowa zbiornika retencyjnego) wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą zlokalizowanego na fragmencie działki ewidencyjnej nr 651 w obrębie Ossowice, gm. Cielądz.
- 4) Budowa antenowych konstrukcji wsporczych i instalacji radiokomunikacyjnych na istniejącej wieży telekomunikacyjnej, budowie szaf telekomunikacyjnych pod wieżą oraz wzmocnienie

konstrukcji wieży, zlokalizowanej na działce o numerze ewidencyjnym 217/9 w obrębie Stolniki, gmina Cielądz.

Wpływy jakie odnotowane zostały w 2021 r. z tytułu wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu to 3.588 zł, z tytułu wydania decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego – 1.794 zł. Od połowy roku 2020 w związku ze zmianą ustawy o opłacie skarbowej, zmieniły się stawki za wydanie powyższych decyzji. Do tego czasu opłata wynosiła 107 zł od decyzji i zwolnione z niej było budownictwo mieszkaniowe. W tym momencie opłata ta wynosi 598 zł i zwolnieni są z niej właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości, której dotyczy inwestycja.

Poza kosztami pocztowymi, Urząd nie ponosi żadnych innych kosztów związanych z wydawaniem powyższych decyzji. Do połowy 2019 r. przygotowywanie projektów powyższych decyzji zlecane było podmiotowi zewnętrznemu, a jego koszt wynosił 300 zł za projekt. Obecnie, w związku z faktem, iż pracownik posiada uprawnienia do opracowywania tego rodzaju projektów, nie trzeba nikomu tego zlecać. Oszczędności jakie występują z tego tytułu kształtują się na pułapie ok. **20 tys.** rocznie.

W dalszej części Małgorzata Gałka przedstawiła temat dotyczący odwołania od decyzji i skargi do decyzji. Najpierw omówiła temat dotyczący odwołania od decyzji dotyczącej warunków zabudowy dla PSZOK w Ossowicach. Decyzja trafiła do SKO i została uchylona oraz przekazana do ponownego rozpatrzenia. Organ, po ponownym rozpatrzeniu sprawy, wydał w sierpniu bieżącego roku kolejną decyzję w tej sprawie. Strony odwołały się od niej i ponownie sprawa trafiła do SKO. Aktualnie z końcem października SKO miało wydać decyzje w tej sprawie. Organ nie otrzymał na dzień dzisiejszy informacji rozstrzygającej.

Małgorzata Gałka dodała, że aktualnie do Wojewody trafiła również skarga mieszkańców wsi Komorów na decyzję o warunkach zabudowy nr 26/2021 z dnia 26 października 2021 r. dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, przydomowej oczyszczalni ścieków, bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe, zbiornika na gaz wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, budynku gospodarczego oraz budynku przechowalni dla czasowego komorowego w temp. -5° magazynowania UPPZ z częścią socjalno-biurową w nowej zabudowie zagrodowej, przewidzianego do realizacji na fragmencie działki o nr ew. 81, położonej w obrębie Komorów, gmina Cielądz. Wyjaśniła, że Wojewoda przesłał skargę do SKO.

Ostatnim punktem tematu była informacja na temat tzw. „rewolucji planistycznej”.

Małgorzata Gałka poinformowała, iż od przyszłego roku, prawdopodobnie czekają nas znaczące zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt reformy planowania i zagospodarowania

przestrzennego jest na etapie opiniowania. Jest prawdopodobne, że zostanie uchwalony i wejdzie w życie w I kwartale 2023 r. Jeżeli tak się stanie czekają nas duże zmiany. Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest jednym z elementów Krajowego Planu Odbudowy, a jej celem jest m.in. przyjęcie przez większość gmin planów ogólnych do połowy 2026 r. Ich sporządzenie ma być współfinansowane z budżetu KPO, ale na dzień dzisiejszy zablokowane są dopłaty z KPO. Główne zmiany, jeżeli wejdzie w życie nowelizacja ustawy to:

1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zostanie zastąpiony przez plany ogólne, będący aktem prawa miejscowego. W odróżnieniu od studium jego postanowienia będą wiążące przy ustalaniu planów miejscowych oraz przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy. To plany ogólne będą wskazywać tereny, na których możliwe będzie ustalanie warunków zabudowy. Należy zwrócić uwagę, iż wejście w życie planów miejscowych nie spowoduje utraty mocy obowiązującej dotychczasowych planów miejscowych. Obowiązujące studia uwarunkowań pozostaną w mocy do czasu opracowania planów ogólnych, nie dłużej jednak niż do końca 2025 r. Jeżeli gmina do tego czasu nie uchwali planów ogólnych, nie będzie miała możliwości wydawania decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego lub o warunkach zabudowy.

2) Wprowadzane zmiany nie ominą też opłaty planistycznej. W tym momencie nałożenie opłaty planistycznej uzależnione jest od spełnienia jednocześnie dwóch przesłanek:

- wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu,
- zbycia tej nieruchomości w ciągu 5 lat od daty wejścia w życie planu.

W praktyce właściciele uciekają od tej opłaty, oczekując wskazanego terminu i po 5 latach sprzedają nieruchomość, bez konieczności jej uiszczenia. To ma się zmienić. Według nowelizacji opłata obejmie wszystkie nieruchomości, które zyskały na wartości wskutek uchwalenia planu, niezależnie od tego czy i po jakim czasie od uchwalenia planu dana nieruchomość została sprzedana.

W tym momencie Rada Gminy ustala w planach miejscowych stawki procentowe powyższej opłaty przyjmując wartości od 0 do 30%. Po zmianach rada gminy zostanie pozbawiona możliwości ustalania stawki opłaty, która po nowelizacji będzie ustalona ustawowo, w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości.

3) Po nowelizacji, opłata planistyczna obejmie także nieruchomości, których wzrost wartości nastąpi na skutek wydania decyzji o warunkach zabudowy. Biorąc pod uwagę liczbę wydawanych decyzji w skali całego kraju, wpływy do budżetu z tytułu tej opłaty istotnie wzrosną. Co ważne, organ będzie mógł nałożyć opłatę dopiero po uzyskaniu informacji o

wydaniu pozwolenia na budowę (lub wniesieniu skutecznego zgłoszenia) na podstawie konkretnej decyzji o warunkach zabudowy. Inwestorzy, którzy chcieliby uniknąć opłaty naliczanej w związku z decyzją o warunkach zabudowy, powinni rozważyć wystąpienie z wnioskiem o jej wydanie jeszcze przed 1 stycznia 2026 roku. Zgodnie z nowelizacją, opłata będzie mogła być bowiem stosowana tylko w przypadku, gdy wzrost wartości nieruchomości nastąpi na skutek decyzji o warunkach zabudowy, wydanej w ramach procedury rozpoczętej po tej dacie.

- 4) Projekt ustawy zakłada wprowadzenie terminu obowiązywania decyzji o warunkach zabudowy. Po upływie 5 lat od dnia, w którym decyzja stała się prawomocna decyzja wygaśnie, co oznacza, że nie będzie można na jej podstawie ubiegać się o wydanie pozwolenia na budowę. Wygaśnięcie ma dotyczyć również decyzji, które zostaną wydane przed wejściem w życie nowelizacji. Warunki zabudowy pozostające w obrocie prawnym wygasną po upływie 5 lat od dnia wejścia w życie ustawy nowelizującej. Aktualnie warunki zabudowy mają charakter bezterminowy.
- 5) Nowelizacja zakłada również zmiany w katalogu parametrów i wskaźników nowej zabudowy, dodając obowiązek określenia w warunkach zabudowy minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania.

Członek komisji Jarosław Budek zapytał o kwestię przejmowania przez Gminę dróg powstałych w wyniku podziału – prywatnych.

Wójt oznajmił, iż jest złożona propozycja od trzech osób, lecz jest decyzja, że nie będą przejmowane przez Gminę.

Radny zapytał, czy jest ustalone, że musi być jakaś minimalna szerokość drogi, by Gmina mogła przejąć?

Małgorzata Gałka wyjaśniła, że jeśli chodzi o podziały to musi być minimum 5 metrów, ale to jest też mało.

Wójt dodał, że drogi, o których mówi mają szerokość 12 metrów i 7 metrów, ale przejęcie dróg jest za wyłączną zgodą Rady Gminy.

Radny Adam Michalak zapytał, jakie plany inwestycyjne ma Separator.

Wójt wyjaśnił, iż jest to wewnętrzna rozbudowa instalacji, ale w taki sposób, by nie wykraczało z oddziaływaniem poza granice działki.

Na powyższym zakończono analizę niniejszego tematu. Komisja nieprawidłowości nie stwierdziła w badanym okresie.

Punkt 5.

W sprawach różnych podjęte zostały tematy:

Radna Jadwiga Mantorska zadała pytanie na temat ścieżki rowerowej.

Wójt oznajmił, iż na chwilę obecną nie ma żadnej odpowiedzi w tej sprawie. Zaznaczył, że Zarząd Dróg Wojewódzkich ma program poprawy bezpieczeństwa, w ramach którego robią przejścia dla pieszych, sygnalizacje i chodniki, a ponadto jest tam też zapis o ścieżkach rowerowych. Zapewnił, że przypomni się tej instytucji z tym tematem przy najbliższej okazji.

Radny Sylwester Stefański zapytał jak wygląda sprawa realizacji wymiany oświetlenia w Gminie.

Wójt poinformował, iż 14 listopada będą dostarczone lampy i dwie brygady będą pracowały jednocześnie, by jak najszybciej działać.

Wójt podjął temat budowy wodociągu w miejscowości Sierzchowy. Oznajmił, iż realizacja zadania w zakresie przygotowania dokumentacji przebiega zgodnie z harmonogramem. Podobnie też wygląda temat dotyczący inwestycji w szkołach. Zaznaczył, że w związku z przygotowaniem do opracowania budżetu na przyszły rok będą podjęte kwestie podatków i opłat za śmieci – propozycja 21 zł, by pokryć deficyt w tym zakresie.

Przewodnicząca Komisji Iwona Machnicka poruszyła sprawę złego stanu przystanku w Sutku i zapytała, czy jest przeznaczony do likwidacji.

Wójt odpowiedział, że raczej Gmina nie doczeka się odpowiedzi w tym temacie zarówno przy drodze wojewódzkiej, jak i przy drogach powiatowych, więc będzie należało zabezpieczyć w budżecie środki na blachę w wysokości około 12 tys. zł.

Członek Komisji Jarosław Budek zadał pytanie, czy Sanepid ma wpływ na jakość utrzymania przystanków.

Wójt potwierdził, że tak i to wszystkich i ma prawo nakazać wykonać pewne obowiązki i mógłby nawet ukarać Gminę.

Wójt przekazał informacje na temat zadania dotyczącego sprzedaży przez Gminę węgla. Do dnia dzisiejszego należy przekazać informację do Wojewody, że Gmina przystępuje do realizacji tego zadania. W kolejnych dniach dopiero będzie temat dotyczący kolejnych spraw z tym związanych.

Na powyższym zakończyła się dyskusja w niniejszym punkcie porządku obrad.

Punkt 6.

Wobec wyczerpania porządku posiedzenia Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej Iwona Machnicka zamknęła posiedzenie Komisji o godz. 10:20.

**Przewodnicząca Komisji
Rewizyjnej**

Iwona Machnicka

Protokołowała:
Bogusława Kobaćka