

**Stanowisko Nr ...**  
**Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia .... 2023 roku**  
**w sprawie przygotowania projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia**  
**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 223/29 w**  
**Łomiankach Dolnych**

**§1**

Rada Miejska opiniuje pozytywnie/negatywnie przygotowanie projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 223/29 w Łomiankach Dolnych.

## UZASADNIENIE

Na posiedzeniu Komisji ds. Planowania i Zagospodarowania Przestrzennego w dniu 5 kwietnia 2023 r., radny Pan Janusz Skonieczny poinformował o przygotowaniu projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr. ew. 223/29 w Łomiankach Dolnych.

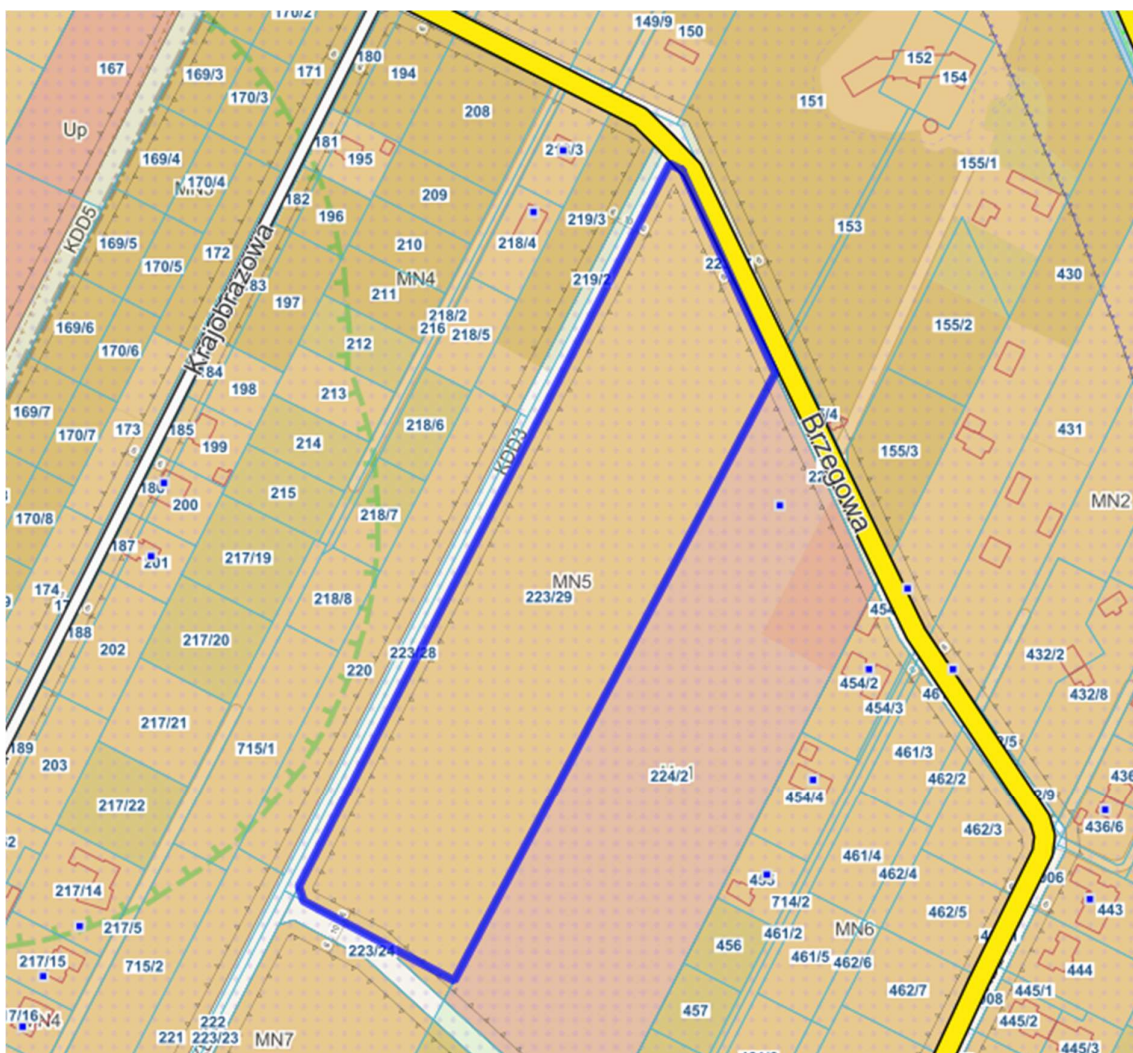
Zgodnie z treścią projektu uchwały intencyjnej, działka nr ew. 223/29 w pow. 29 953 m<sup>2</sup> stanowić powiększenie sąsiadującego terenu zabudowy usług publicznych (teren ten składa się z działki nr ew. 224/2) na którym ma niebawem powstać szkoła publiczna – zmiana jej przeznaczenia polegałaby więc na ustaleniu na jej obszarze terenu zabudowy usług publicznych. Obecnie, przedmiotowa działka podlega regulacjom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I, Uchwała Nr XXXIII/378/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 2 października 2017 r. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego, na omawianym obszarze wyznaczony jest teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem MN5.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), przed podjęciem uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, burmistrz wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych. Zgodnie z przepisami, analiza ta może być wykonana wyłącznie przez organ wykonawczy gminy, zaś podjęcie uchwały intencyjnej bez wykonanej uprzednio analizy naruszyłoby przepisy prawa. Przed ewentualnym podjęciem prac nad analizą o której mowa w przytoczonych przepisach, zasadne jest – z uwagi na nakład pracy konieczny dla opracowania analizy - by Rada Miejska w Łomiankach zajęła stanowisko, czy jest zainteresowana rozpatrywaniem przedmiotowego projektu uchwały. W przypadku wyrażenia woli rozpatrzenia projektu uchwały przygotowanego przez radnego Pana Janusza Skoniecznego, Burmistrz Łomianek przygotowuje stosowne analizy, aby uczynić zadość przepisom prawa.

W tym miejscu należy zaznaczyć, że zaproponowana procedura planistyczna wywrze prawdopodobnie dość duży wpływ na samorząd. Z jednej strony, uchwalenie nowego planu miejscowego może w efekcie końcowym przyczynić się do zwiększenia areału terenów gminnych – w tym przypadku przeznaczonych pod usługi publiczne takie jak np. szkoła. Nowy teren gminny z pewnością może być wartością dodaną, gdyż przede wszystkim wzrośnie potencjał gminy związany z zapewnianiem usług publicznych odpowiedniej jakości, a także zwiększony zostanie areał planowanej inwestycji oświatowej, co niesie za sobą szereg nowych możliwości projektowych. Z drugiej jednak strony, proponowana zmiana planu niesie ze sobą wysokie ryzyko kosztownych roszczeń obciążających gminę w trybie przepisów art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Biorąc pod uwagę obecne przeznaczenie przedmiotowej działki, należy stwierdzić, że w skutek uchwalenia nowego planu, dojdzie do „pogorszenia” planistycznego, które doprowadzi do obiektywnego spadku wartości nieruchomości za które osobie poszkodowanej przysługiwać będzie odszkodowanie. W tym miejscu nadmienić trzeba, że właściciel przedmiotowej nieruchomości nie skierował wniosku o proponowaną zmianę przeznaczenia gruntu i jest jej przeciwny. Równolegle trwają też rozmowy między Burmistrzem, a właścicielem nieruchomości w temacie nabycia przez gminę pasa gruntu szerokości ok 5 m (co w sumie dałoby działkę o powierzchni ok 1600 m<sup>2</sup>) w celu powiększenia terenu przyszłej szkoły.

W praktyce należy przyjąć, że w przypadku dokonania proponowanej zmiany planu, po uwzględnieniu roszczenia odszkodowawczego, koszt pozyskania na rzecz gminy każdego metra kwadratowego gruntu – będzie odpowiadał najprawdopodobniej pełnej wartości gruntu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Przy założeniu, że cena gruntu budowlanego w Łomiankach Dolnych po uchwaleniu nowego planu plasować się będzie na poziomie 250-300 zł/m<sup>2</sup>, oznacza to, że na pokrycie kosztów wykupu i zaspokojenia roszczenia odszkodowawczego, gmina będzie musiała przeznaczyć kwotę rzędu 7,5 mln zł – 9 mln zł.

Ostateczna wartość gruntu lub odszkodowania jakie gmina będzie musiała ponieść mogą być określone szczegółowo w operacie szacunkowym. Niemniej, z uwagi na oczywisty stan prawny przedmiotowej nieruchomości oraz oczywisty postulowany charakter zmiany planistycznej, już obecnie można stwierdzić że wyżej opisane zagadnienia – związane ze skutkami ekonomicznymi uchwalenia planu miejscowego – będą miały w przypadku przedmiotowej procedury planistycznej bardzo duże znaczenie.



Rys. Obszar postulowany do objęcia procedurą planistyczną