

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. 249/2 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. 249/2 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. 249/2 w Łomiankach Dolnych.

Zgodnie z treścią projektu uchwały intencyjnej, działka nr ew. 249/2 o powierzchni ok 22 576 m² miałyby zostać przeznaczona pod zieleni urządzonej ogólnodostępnej (nie sprecyzowano, czy w całości, czy w części). Działka ta została wydzielona z działki nr ew. 249, która podlegała podziałowi przeprowadzonemu z urzędu. W skutek podziału obok przedmiotowej nieruchomości powstała także działka nr ew. 249/1 o pow. 378 m² z przeznaczeniem pod poszerzenie ul. Łużyckiej (KDD7) oraz działka nr ew. 249/3 o pow. 2503 m² przeznaczona pod tereny zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi (ZNw). Przedmiotowa działka (nr ew. 249/2) 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 MN10.

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 areалу terenów gminnych – w tym przypadku terenu zieleni urządzonej. Nowy teren gminny z pewnością może być wartością dodaną, gdyż wzmocniona zostanie funkcja przyrodnicza (w tym w bezpośrednim sąsiedztwie Strugi Dziekanowskiej, która stanowi jeden z istotniejszych elementów systemu przyrodniczego gminy), a także możliwe będzie urządzenie nowych przestrzeni ogólnodostępnych w tym o walorach rekreacyjnych. 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 o postulowanych ustaleniach, 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. W praktyce należy przyjąć, że 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/m², oznacza to, że na pokrycie kosztów wykupu i zaspokojenia roszczenia odszkodowawczego, gmina będzie musiała przeznaczyć kwotę rzędu 5,6 mln zł – 6,8 mln zł. Rozpatrując kwestię naruszenia interesu właściciela gruntu, warto również zwrócić uwagę, że przedmiotowa nieruchomość jest objęta zamierzeniem budowlanym, gdyż – zgodnie z danymi zawartymi w wyszukiwarce publicznej Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego, trwa rozpatrywanie wniosku o pozwolenie na budowę na przedmiotowej działce inwestycji deweloperskiej składającej się łącznie z 19 budynków. Nie można więc wykluczyć, że w sytuacji gdyby zmiany planistyczne uniemożliwiły realizację inwestycji, inwestor mógłby wystąpić również z innymi dodatkowymi roszczeniami na drogę sądową – na gruncie prawa cywilnego (np. z tytułu utraconych korzyści). Relacja trwających działań inwestycyjnych na podstawie obecnie obowiązującego planu miejscowego oraz celu sporządzenia nowego planu miejscowego są bardzo ważne zważywszy na fakt, że zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się prawo własności, zaś zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, *ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.*

Rozważanie wynikające z ww. przepisów polega przede wszystkim na ocenie tego, czy cel przedmiotowej procedury planistycznej oraz efekt jaki można osiągnąć jest współmierny w stosunku do konsekwencji związanych z nałożeniem dodatkowych obciążeń na właściciela gruntu. Zgodnie z Wyrokiem NSA - wyrok z 28.04.2022 r., II OSK 2677/20, LEX nr 3354393: *Ocena wprowadzonych w planie miejscowym ograniczeń prawa własności nieruchomości musi być każdorazowo poprzedzona rozważeniem trzech kwestii (1) czy wprowadzona regulacja jest w stanie doprowadzić do zamierzonych przez nią skutków (tzw. kryterium przydatności); (2) czy regulacja ta jest niezbędna dla ochrony interesu publicznego, z którym jest powiązana (tzw. kryterium niezbędności); (3) czy efekty wprowadzanej regulacji pozostają w proporcji do ciężarów nakładanych przez nią na obywatela (tzw. kryterium proporcjonalności sensu stricto).*

Ostateczna wartość gruntu lub odszkodowania jakie gmina będzie musiała ponieść mogą być określone szcegółowo 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