

**Uchwała Nr ..... / ..... / 2023  
Rady Miejskiej w Łomiankach  
z dnia ..... 2023 roku**

**w sprawie rozpatrzenia petycji dotyczącej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I**

**Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 18b ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.) w związku z art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 870) Rada Miejska w Łomiankach, uchwała co następuje:**

**§ 1.**

Postanawia się uwzględnić petycję z dnia 14 lipca 2023 r. (wpływ do Rady Miejskiej w Łomiankach w 21 lipca 2023 r.) dotyczącą zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I.

**§ 2.**

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia petycji stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 3.**

Upoważnia się Przewodniczącego Rady Miejskiej w Łomiankach do zawiadomienia wnoszącego petycję o sposobie jej załatwienia.

**§ 4.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Uzasadnienie**  
**do Uchwały Nr ..... / ..... / 2023**  
**Rady Miejskiej w Łomiankach**  
**z dnia ..... 2023 roku**

**w sprawie rozpatrzenia petycji dotyczącej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I**

W dniu 21 lipca 2023 roku do Rady Miejskiej w Łomiankach wpłynęła petycja dotycząca zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I, przyjętego Uchwałą Nr XXXIII/378/20217 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 2 października 2017 r.

Zgodnie z art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 870) *petycja złożona do organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego jest rozpatrywana przez ten organ*. Mając na względzie, że Komisja Skarg, Wniosków i Petycji, zgodnie z art. 18b ustawy o samorządzie gminnym została powołana w celu *rozpatrywania skarg na działania wójta i gminnych jednostek organizacyjnych oraz wniosków, petycji składanych przez obywateli*, za celowe uznać należy, że właśnie Komisji Skarg, Wniosków i Petycji zleca się opiniowanie wpływających petycji.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Łomiankach na posiedzeniu w dniu 19 września 2023 r. po przeanalizowaniu treści pisma, jak i wyjaśnień złożonych przez Naczelnika Wydziału Geodezji, Gospodarki Nieruchomościami i Zagospodarowania Przestrzennego przyjęła stanowisko, że petycja jest pozytywna. Członkowie Komisji oddali głos następująco: 3 głosy za, 0 głosów przeciw, 1 głos wstrzymujący się. Głosowanie odbyło się przy 4 obecnych członkach Komisji. Ponadto podczas posiedzenia Komisji, Przewodnicząca Komisji Skarg, Wniosków i Petycji zgłosiła wniosek formalny, by sprawa została skierowana do Komisji Planowania i Zagospodarowania Przestrzennego. Wniosek formalny został przegłosowany następująco: 4 głosy za, 0 głosów przeciw, 0 głosów wstrzymujących. Głosowanie odbyło się przy 4 obecnych członkach Komisji.

Komisja Planowania i Zagospodarowania Przestrzennego podczas posiedzenia w dniu 25 października 2023 r. negatywnie zaopiniowała petycję mieszkańca: 0 głosów za pozytywnym zaopiniowaniem petycji, 2 głosy przeciw, 1 głos wstrzymujący się. Głosowanie odbyło się przy 3 obecnych członkach Komisji.

W nawiązaniu do treści petycji, należy stwierdzić, że przedmiotem petycji z dnia 14 lipca 2023 r. jest w istocie zawnioskowanie o zmianę ustaleń ww. planu miejscowego w odniesieniu do działek nr ew. 240/1 i 240/3 położonych w Łomiankach Dolnych. Zgodnie z obecnie obowiązującym planem:

działka nr ew. 240/1 przeznaczona jest pod:

- tereny zabudowy usług publicznych oznaczone symbolem Up2,
- tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolem KDD7 (poszerzenie ul. Łużyckiej),
- tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolem KDD8 (wydzielenie tzw. trójkąta widoczności),

działka nr ew. 240/3 przeznaczona jest pod:

- tereny zabudowy usług publicznych oznaczone symbolem Up2,

- tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolem KDD8,
- tereny zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi oznaczone symbolem ZNw.

W przedmiotowej petycji wnioskodawca kwestionuje zapisy planu miejscowego przedstawiając następujące argumenty:

1. Zapisy planu miejscowego ustalone są niezgodnie z obecnym użytkowaniem terenu.
2. Zapisy planu uniemożliwiają zagospodarowanie terenu zgodnie z potrzebami życiowymi rodziny wnioskodawcy (budowa w przyszłości domów mieszkalnych jednorodzinnych dla członków rodziny).
3. Plan miejscowy w sposób istotny ograniczył prawo do dysponowania nieruchomością, narzucając obowiązkowo funkcję usług publicznych Up2 bez możliwości kontynuowania i rozwijania obecnego sposobu zagospodarowania. Wnioskodawca informuje, że nie zamierza realizować na ww. działkach usług publicznych wskazanych w planie miejscowym, ani sprzedać ich na taki cel.

Ostatecznie wnioskodawca wnosi o zmianę przeznaczenia działek o nr 240/1 i 240/3 z przeznaczenia na tereny zabudowy usług publicznych na przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Z wyjaśnień Naczelnika Wydziału Geodezji, Gospodarki Nieruchomościami i Zagospodarowania Przestrzennego wynika, że przedmiotowy plan miejscowy sporządzany był na mocy Uchwały Nr XXXIII/254/2009 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 26 lutego 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne, zmienionej Uchwałą Nr XIX/106/2011 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 22 grudnia 2011 r. oraz Uchwałą Nr XXIX/341/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 14 czerwca 2017 r.

Wnioski do ww. planu miejscowego były rozpatrzone Zarządzeniem nr RAG.0152-47/2009 Burmistrza Łomianek z dnia 27 maja 2009 r. Z analizy dokumentu nie wynika, by wnioskodawca składał wnioski do prowadzonej wówczas procedury planistycznej.

Uwagi do ww. planu miejscowego zbierane były podczas dwukrotnie organizowanego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – pierwsze wyłożenie w roku 2013 i drugie wyłożenie w roku 2017.

Uwagi zebrane w roku 2013 rozpatrzone zostały Zarządzeniem RAG.0050.61.2013 Burmistrza Łomianek z dnia 4 czerwca 2013 r. Z analizy dokumentu nie wynika, by wnioskodawca składał uwagi do planu. Analiza wykazu i sposobu rozpatrzenia uwag złożonych podczas wyłożenia projektu planu miejscowego, które miało miejsce w roku 2017 zawarta w dokumentacji planistycznej również nie wskazuje, by wnioskodawca składał wówczas uwagi do projektu planu.

Reasumując w trakcie sporządzania obecnie obowiązującego planu miejscowego, rozwiązania planistyczne w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości nie były kwestionowane przez wnioskodawcę we właściwych etapach procedury.

Odnosząc się do przedstawionej argumentacji, zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie muszą być zgodne z obecnym użytkowaniem terenu, gdyż zaprzeczałoby to celowi sporządzania tego typu dokumentów. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie mają bowiem obrazować stanu faktycznego użytkowania gruntów (taką rolę pełni Ewidencja Gruntów i Budynków), a mają prezentować

stan przyszły stanowiąc zarazem akt prawa miejscowego wyrażający politykę przestrzenną gminy. Oznacza to, że na ich podstawie ma być kształtowane przede wszystkim przyszłe zagospodarowanie danego terenu. Dopuszczalne jest zatem, by gmina w ramach swojego władztwa planistycznego wyznaczyła obszary o określonym przeznaczeniu także na obszarach wykorzystywanych dotychczas w inny sposób.

Niewątpliwie komfortową sytuacją jest, gdy prawo miejscowe jest zbieżne z planami życiowymi właściciela nieruchomości. Niemniej zaznaczyć należy, że nie jest to przesłanka ustawowa obligująca gminę do przyjęcia określonych rozwiązań w planie miejscowym. Art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) określa co uwzględnia się w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z ustawowego katalogu nie wynika, by indywidualne plany inwestycyjne miały być czynnikiem jaki należy uwzględnić w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Może więc dojść do sytuacji, w której ustalenia planu miejscowego uniemożliwiają zagospodarowanie danego terenu zgodnie z potrzebami życiowymi właściciela danego gruntu, zaś jego przyszłe zamiary mogą różnić się od kierunku polityki przestrzennej gminy.

Na wstępie należy rozróżnić możliwość kontynuowania obecnego zagospodarowania (rozumianą jako możliwość użytkowania gruntu w sposób dotychczasowy) od możliwości rozwijania go (rozumianej jako możliwość budowy kolejnych obiektów mieszkalnych). Przepisy obowiązującego planu miejscowego nie zakazują użytkowania przedmiotowej nieruchomości w sposób dotychczasowy (nie ma dokumentu z którego wynikałoby, że wnioskodawca ma zaprzestać użytkowania swojej nieruchomości), jednak faktycznie nakładają pewne ograniczenia związane z realizacją nowej zabudowy – gdyż na niektórych częściach nieruchomości nie jest to w ogóle możliwe (np. na terenie przeznaczonym pod zieleń w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi lub na terenach przeznaczonych pod drogi), a na innych częściach możliwa jest realizacja zabudowy o ściśle określonej funkcji (np. na terenach zabudowy usług publicznych). W tym miejscu zwraca się uwagę na fakt, że ww. plan miejscowy wszedł w życie 17 grudnia 2017 r. podczas gdy z danych Ewidencji Gruntów i Budynków oraz z informacji zawartych w Księdze Wieczystej nieruchomości wynika, że prawo własności nieruchomości wnioskodawca nabył w drodze zasiedzenia Postanowieniem Sądu sygn. Akt I Ns 263/21 z dnia 15.03.2022 r. Trudno jest zatem zgodzić się z twierdzeniem, że plan miejscowy który wszedł w życie 17 grudnia 2017 roku ograniczył prawo do dysponowania nieruchomością wnioskodawcy, który formalnie stał się jej właścicielem dopiero w roku 2022. W momencie uzyskania przez wnioskodawcę prawa własności do nieruchomości, miała już ona konkretnie określone przeznaczenie w dokumentach planistycznych i stan ten się nie zmienił od tego momentu – ani na korzyść, ani na niekorzyść wnioskodawcy.

Ww. zasiedzenie dotyczyło gruntu, który wcześniej – w tym w dacie sporządzenia planu miejscowego - stanowił własność Skarbu Państwa i to też było z wysoką pewnością powodem wyznaczenia tam terenów zabudowy usług publicznych jako funkcji wiodącej. Gmina Łomianki chcąc zapewnić możliwość świadczenia odpowiedniej jakości usług publicznych, musi dbać o rozwój infrastruktury społecznej – w tym zapewniając na to odpowiednie rezerwy terenowe. W takim celu wyznacza się obszary zabudowy usług publicznych, a biorąc pod uwagę szansę na ich nieodpłatne pozyskanie na rzecz gminy – bardzo często wyznacza się je

na gruntach należących do Skarbu Państwa. O ile okoliczność zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości przez wnioskodawcę powoduje, że jej nieodpłatne pozyskanie w celu lokalizacji tam zabudowy usług publicznych jest raczej niemożliwe, tak nie oznacza to, że gmina automatycznie nie ma potrzeb związanych z realizacją celów publicznych i może dokonać rezygnacji z rezerw terenów na to przeznaczonych.

Treść petycji w istocie swoim zakresem merytorycznym jest tożsama z wnioskiem w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego, o którym mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i tak też należałoby ją traktować. Ocena ta opiera się o fakt, że celem petycji jest w istocie zawnioskowanie o wszczęcie na danym terenie procedury planistycznej. Takie wnioski są gromadzone w rejestrze prowadzonym przez Burmistrza Łomianek i analizowane w ramach tzw. analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, która przedkładana jest Radzie Miejskiej w Łomiankach i stanowi ważne narzędzie prowadzenia polityki przestrzennej gminy.

Mając na uwadze powyższe Rada Miejska w Łomiankach postanowiła uwzględnić petycję.