



Wójt Gminy Jabłonna

Urząd Gminy Jabłonna
ul. Modlińska 152
05-110 Jabłonna
tel.: 22 76 77 300
fax: 22 77 43 834
e-mail: urzadz@jablonna.pl

Jabłonna, dnia 30.08.2019r.

UPP.6724.3.103.2019

Sz. P. Władysława Żabińska

Odpowiadając na Pani wnioski o przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ew. od nr / do nr / w – w nawiązaniu do stanowiska Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Gminy Jabłonna zajęтым na posiedzeniu w dniu 26 sierpnia 2019r. – Wójt Gminy Jabłonna informuje, że Gmina Jabłonna obecnie nie jest zainteresowana sporządzeniem planu miejscowego dla w/w działek. Nasza odmowę argumentujemy następującymi przesłankami:

- 1) Zgodnie z art. 3 ust. 1, art. 9 ust. 1, art. 14 ust. 4 i 7 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) Gmina Jabłonna posiada uprawnienie lecz nie obowiązek opracowania planów miejscowych. Jest to jej wyłączny przymiot, realizowany w ramach tzw. ustawowego władztwa planistycznego, kiedy to gmina samodzielnie ocenia sensowność i celowość wydawania środków publicznych.
- 2) Obecnie posiada Pani prawomocne decyzje Wójta Gminy Jabłonna o warunkach zabudowy o numerach od nr 80/2013 do nr 86/2013 z dnia 03.09.2013 r. i nr 87/2013 z dnia 06.09.2013 r. na budowę osiedla łącznie 8 domów mieszkalnych jednorodzinnych. Decyzje te formalnie pozwalają na zabudowanie przedmiotowych działek. W związku z powyższym brak planu miejscowego nie jest przeszkodą do wykorzystania budowlanego Pani działek.
- 3) Rezerwa terenowa pod Legionowską Trasę Mostową (dalej: LTM) jest znana planistycznie od kilkudziesięciu lat: występowała zarówno w *studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna* z roku 2000 (uchwała Rady Gminy Jabłonna nr XXV/260/2000 z dnia 12.12.2000r.) jak i *wcześniej w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna* z roku 1994 (uchwała Rady Gminy Jabłonna nr III/33/94 z dnia 23.11.1994r.). Ponieważ w/w dokumenty są publicznie dostępne, to nabywając przedmiotowe działki – położone planistycznie od lat w korytarzu LTM – winna być Pani świadoma ryzyka inwestycyjnego. Co więcej do grudnia 2018 gminne dokumenty planistyczne (studium gminy i plany miejscowe) były zgodne z wojewódzkimi dokumentami planistycznymi tj. do czasu kiedy to samorząd województwa mazowieckiego samowolnie zmienił *Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego*. W planie tym LTM zostało przesunięte z zadań wojewódzkich do fakultatywnych zadań krajowych. Niemniej zmiana ta nie skutkuje automatycznie nieważnością posiadanych przez Gminę Jabłonna studium i planów miejscowych.

- 4) Jakkolwiek posiada Pani możliwość zabudowy przedmiotowych działek wynikającą z posiadanych decyzji o warunkach zabudowy, to nie posiada pani podstawy prawnej by oczekiwać, że Gmina Jabłonna zapewni Pani ich sprzedawalność. Wskazujemy, że przy dużej ofercie gruntów budowlanych na terenie naszej gminy, inwestorzy posiadają swobodę oceny atrakcyjności każdej działki i związanego z nią ryzyka inwestycyjnego. W przypadku Pani działek oceniają kwestie żądanej kwoty za metr kwadratowy w stosunku do niepewności inwestycyjnej wynikającej z ewentualnej realizacji LTM.
- 5) Jednocześnie wskazujemy, że obecnie ewentualne opracowanie projektu planu miejscowego winno być zgodne z wciąż obowiązującym studium gminy Jabłonna z roku 2015, gdzie LTM jest wciąż wyznaczona. Niemniej w świetle braku wiedzy kto miałby realizować LTM należy się spodziewać, że procedura planistyczna utknie w miejscu na etapie uzgadniania projektu planu miejscowego, w sytuacji gdy uzgadnianający plan nie będą chcieli przypisania im tej inwestycji.

W związku z powyższym oraz mając na uwadze skutki finansowe ewentualnego przystąpienia do sporządzenia projektu planu miejscowego na Pani działkach (tj. koszty opracowania projektu planu, koszty wykupu gruntu i ewentualnych odszkodowań), Wójt Gminy Jabłonna wraz z Komisją Skarg, Wniosków i Petycji Rady Gminy Jabłonna podtrzymują wspólne stanowisko, iż Gmina Jabłonna obecnie nie jest zainteresowana sporządzeniem planu miejscowego dla w/w działek.

Z poważaniem

WÓJT
Grzegorz Janowski
Grzegorz Janowski

Do wiadomości:

1. Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Gminy Jabłonna w/m

Rada Gminy Jabłonna

Grzegorz Janowski
03.09.2019r.
Grzegorz Janowski

Kierownik Referatu Urbanistyki
i Planowania Przestrzennego

Paweł Seweryniak
Paweł Seweryniak