

**Projekt**

z dnia 20 września 2024 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY JABŁONNA**

z dnia 30 września 2024 r.

**w sprawie udzielenia odpowiedzi na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa oraz na skargę na uchwałę Rady Gminy Jabłonna nr XXV/235/2016 z dnia 31 sierpnia 2016r.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 3 § 2 pkt 5 i art. 54 § 1 i § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (tj. Dz. U. z 2024r. poz. 935), Rada Gminy Jabłonna uchwala co następuje:

**§ 1. 1.** Rada Gminy Jabłonna stwierdza brak zasadności wezwania do usunięcia naruszenia prawa z dnia 08 lipca 2024r. w związku z uchwałą Rady Gminy Jabłonna nr XXV/235/2016 z dnia 31 sierpnia 2016r. w sprawie uchwalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części południowo-zachodniej wsi Jabłonna*, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 04 października 2016r. poz. 8530.

2. Rada Gminy Jabłonna przekazuje do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie skargę z dnia 06 września 2024r. na uchwałę Rady Gminy Jabłonna nr XXV/235/2016 z dnia 31 sierpnia 2016r.

3. Rada Gminy Jabłonna wnosi o oddalenie skargi w całości.

4. Odpowiedź na skargę stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy  
Jabłonna

**Wojciech Nowosiński**

---

<sup>1)</sup>Zmiana wynika z Dz. U. z 2024r. poz. 721.

Załącznik do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Jabłonna  
z dnia 30 września 2024 r.

Jabłonna, dnia 30 września 2024 roku

Wojewódzki Sąd Administracyjny  
w Warszawie  
ul. Jasna 2/4  
00-013 Warszawa

Skarżący:  
p. Jarosław Cegłowski  
reprezentowany przez:  
Dariusza Golińskiego – adwokata  
(adres w aktach)

Organ:  
Rada Gminy Jabłonna  
ul. Modlińska 152  
05-110 Jabłonna

zastępowana przez:  
Sławomira Markowskiego – radcę prawnego

### **ODPOWIEŹ NA SKARGĘ**

Działając na podstawie art. 54 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 roku Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t. jedn. Dz. U. z 2024 roku, poz. 935 ze zm.), w imieniu moich Mocodawcy:

- 1) Przekazuję w załączeniu skargę p. Jarosława Cegłowskiego, reprezentowanego przez adwokata Dariusza Golińskiego, z dnia 06 września 2024 roku, na uchwałę Rady Gminy Jabłonna z dnia 31 sierpnia 2016 roku nr XXV/235/2016 w sprawie uchwalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części południowo-zachodniej wsi Jabłonna*;
- 2) Wnoszę o:
  - a) oddalenie skargi w całości;
  - b) zasądzenie od Skarżącego kosztów postępowania według norm przepisanych.

### **Uzasadnienie**

W dniu 31 sierpnia 2016 r. Rada Gminy Jabłonna podjęła uchwałę nr XXV/235/2016 w sprawie uchwalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części południowo-zachodniej wsi Jabłonna*. Niniejszy plan miejscowy – po stwierdzeniu zgodności w/w uchwały i procedury planistycznej z przepisami prawa przez

Wojewodę Mazowieckiego – został opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 04 października 2016r. poz. 8530.

W dniu 08 lipca 2024r. – a więc 8 lat po wejściu w życie w/w planu miejscowego – do Urzędu Gminy Jabłonna wpłynęło wezwanie do usunięcia naruszenia prawa przez w/w uchwałę Rady Gminy Jabłonna nr XXV/235/2016 z dnia 31 sierpnia 2016 r., złożone przez właściciela działki ewidencyjnej nr 11/5 obręb geodezyjny Jabłonna PAN, reprezentowanego przez adwokata Dariusza Golińskiego. W związku z faktem, że wezwanie wpłynęło do Urzędu Gminy Jabłonna w okresie wakacyjnym, w którym nie były organizowane sesje Rady Gminy Jabłonna, ta nie miała możliwości zająć się rozpatrzeniem w/w wezwania.

W dniu 06 września 2024r. do Urzędu Gminy Jabłonna wpłynęła skarga skierowana do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie za pośrednictwem Rady Gminy Jabłonna na w/w uchwałę Rady Gminy Jabłonna nr XXV/235/2016 z dnia 31 sierpnia 2016 r., złożona przez właściciela działki ewidencyjnej nr 11/5 obręb geodezyjny Jabłonna PAN reprezentowanego przez adwokata Dariusza Golińskiego.

Skarżący wnosi o stwierdzenie nieważności § 33 i § 37 pkt 2 lit. b) w/w uchwały – w części dotyczącej ustaleń w/w planu miejscowego dla działki ewidencyjnej nr 11/5 obręb geodezyjny Jabłonna PAN. Skarżący zarzuca w/w uchwale

- „*drastyczne ograniczenie prawa zagospodarowania terenu*”,
- „*bezpodstawne ograniczenie korzystania z prawa własności [dotyczące w/w działki]*”,
- „*rażące naruszenie zasad uchwalania [w/w planu miejscowego]*”.

Skarżący wskazuje, że „*prawo użytkowania wieczystego nabył od gminy z przeznaczeniem na zabudowę jednorodzinną – a następnie organ tej samej gminy pozbawił go z możliwości korzystania z prawa, które wcześniej nabył.*”

Po analizie przedmiotowej skargi, Wójt Gminy Jabłonna wskazuje, że *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części południowo-zachodniej wsi Jabłonna* z roku 2016 nie zmienił użytkowania faktycznego działki ewidencyjnej nr 11/5 obręb geodezyjny Jabłonna PAN ani przeznaczenia ustalonego w poprzednio obowiązującym *miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna* z roku 1994. Analizując przeznaczenie przedmiotowej działki w planach kolejno obowiązujących na tym terenie (w odwróconej chronologii), należy wskazać że:

- 1) w *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części południowo-zachodniej wsi Jabłonna* (uchwała Rady Gminy Jabłonna nr XXV/235/2016 z dnia 31.08.2016r., publikacja w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 04.10.2016r. poz. 8530) działka ew. nr 11/5 jest położona w *terenie zieleni naturalnej*, oznaczonym na rysunku planu symbolem 9.ZN – bez prawa zabudowy; dopuszczono wyłącznie remonty istniejącej zabudowy. Plan miejscowy z 2016r. został sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (ówcześnie tj. Dz. U z 2016r. poz. 778, z późniejszymi zmianami);
- 2) w okresie luki planistycznej pomiędzy 01.01.2004r. a datą wejścia w życie w/w planu miejscowego tj. 03.11.2016r. co do przedmiotowej działki nie wydano decyzji o warunkach zabudowy – pozostawała jako działka rolna bez prawa zabudowy;
- 3) w obowiązującym od dnia 23.12.1994r. do 01.01.2004r. *miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna* (uchwała Rady Gminy Jabłonna nr III/33/94 z dnia 23.11.1994r., publikacja w Dz. Urz. Woj. Warszawskiego z 09.12.1994r. nr 25 poz. 839) działka ew. nr 11/5 była położona na granicy projektowanej drogi publicznej (bez oznaczenia) i terenu *strefy ekologicznej*, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.EN – obie bez prawa zabudowy. Ponadto tereny o symbolu EN były wskazane do zachowania w stanie naturalnym z zakazem jakiegokolwiek ingerencji w środowisko przyrodnicze. Plan ogólny z roku 1994 został sporządzony na podstawie ustawy z dnia 12.07.1984r. o planowaniu przestrzennym (ówcześnie tj. Dz. U. z 1989r. nr 17 poz. 99, z późniejszymi zmianami);
- 4) w dniu 09.07.1993r. Gmina Jabłonna oddała w użytkowanie wieczyste działkę ew. nr 11/5, niemniej na podstawie analizy umowy i aktu notarialnego Rep. A nr 2050/93, warunkiem użytkowania wieczystego

było rozpoczęcie budowy w terminie 2 lat i jej zakończenie w terminie 5 lat od podpisania umowy – co nie nastąpiło;

- 5) w dniu 23.04.1993r. Urząd Rejonowy w Legionowie decyzją nr 55/93 (znak R.Le.G.6011/J/26/93) zatwierdził wydzielenie geodezyjne m.in. działki ew. nr 11/5 powołując się na fakt, iż w dniu 01.06.1993r. Wójt Gminy Jabłonna wydał decyzję nr 73A zatwierdzającą plan realizacyjny pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne m.in. na przedmiotowej działce;
- 6) we wcześniej obowiązującym *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zespołu jednostek osadniczych południowej części pasma północnego Warszawskiego Zespołu Miejskiego pn. Legionowo – Jabłonna – Chotomów – Łąjski na okres perspektywiczny do 1999r.* (przyjętym Zarządzeniem Wojewody Warszawskiego nr 104/74 z dnia 11.11.1974r., publikacja w Dz. Urz. Wojewódzkiej Rady Narodowej w Warszawie z roku 1974r. poz. 312), przedmiotowa działka położona była na granicy obszaru turystyki oraz obszaru zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej. Niemniej z uwagi na charakter ówczesnych dokumentów planistycznych sporządzanych na mapach topograficznych (bez ewidencji działek) w dużej skali, trudno jest precyzyjnie zlokalizować na mapie przedmiotową działkę. Plan miejscowy z roku 1974 został sporządzony na podstawie ustawy z dnia 31.01.1961r. o planowaniu przestrzennym (ówcześnie tj. Dz. U. z 1961r. nr 7 poz. 47, z późniejszymi zmianami).

Mając na uwadze powyższe należy wskazać, że plan miejscowy z roku 2016 nie zmienił przeznaczenia (tj. zakazu zabudowy) względem poprzednio obowiązującego planu ogólnego z roku 1994r. Zatem uchwalenie planu miejscowego w roku 2016 nie uniemożliwiło korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, gdyż już od dnia 23.12.1994r na działce ew. nr 11/5 nie była możliwa żadna zabudowa. Należy też wskazać, że możliwość zabudowy działki ew. nr 11/5 istniała warunkowo wyłącznie w okresie od 01.06.1993r. do 09.07.1995r. i w tym czasie wnioskodawca miał możliwość zrealizowania zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej – czego nie wykonał, w związku z czym decyzje utraciły moc samoistnie. Należy też wskazać, że decyzje opisane w punkcie 5) powyżej zostały wydane na podstawie interpretacji projektu miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna (tj. jego wersji przejściowej), który ostatecznie w roku 1994r. został uchwalony w innej treści.

Mając na uwadze powyższe i po przeanalizowaniu treści skargi, Wójt Gminy Jabłonna wnosi o oddalenie w całości skargi z dnia 06 września 2024r. i o utrzymanie w mocy *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części południowo-zachodniej wsi Jabłonna*, przyjętego uchwałą Rady Gminy Jabłonna nr XXV/235/2016 z dnia 31 sierpnia 2016r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 04 października 2016r. poz. 8530.

Rada Gminy Jabłonna – po zapoznaniu się ze stanowiskiem Wójta – podzieliła jego stanowisko w sprawie skargi oraz upoważniła do reprezentowania Rady Gminy Jabłonna przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym w Warszawie w związku ze skargą.

Wobec powyższego, wnoszę jak na wstępie.

.

.

Załączniki:

- 1) odpis skargi z załącznikami wraz z kopertami
- 2) uchwała Rady Gminy Jabłonna nr XXV/235/2016 opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 04 października 2016r. poz. 8530
- 3) pełnomocnictwo

## Uzasadnienie

W dniu 31 sierpnia 2016 r. Rada Gminy Jabłonna podjęła uchwałę nr XXV/235/2016 w sprawie uchwalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części południowo-zachodniej wsi Jabłonna*. Niniejszy plan miejscowy – po stwierdzeniu zgodności w/w uchwały i procedury planistycznej z przepisami prawa przez Wojewodę Mazowieckiego – został opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 04 października 2016r. poz. 8530.

W dniu 08 lipca 2024r. do Urzędu Gminy Jabłonna wpłynęło wezwanie do usunięcia naruszenia prawa przez w/w uchwałę Rady Gminy Jabłonna nr XXV/235/2016 z dnia 31 sierpnia 2016 r., złożone przez właściciela działki ewidencyjnej nr 11/5 obręb geodezyjny Jabłonna PAN, reprezentowanego przez adwokata Dariusza Golińskiego. W dniu 06 września 2024r. do Urzędu Gminy Jabłonna wpłynęła skarga skierowana do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie za pośrednictwem Rady Gminy Jabłonna na w/w uchwałę Rady Gminy Jabłonna nr XXV/235/2016 z dnia 31 sierpnia 2016 r., złożona przez właściciela działki ewidencyjnej nr 11/5 obręb geodezyjny Jabłonna PAN reprezentowanego przez adwokata Dariusza Golińskiego.

Skarżący wnosi o stwierdzenie nieważności § 33 i § 37 pkt 2 lit. b) w/w uchwały – w części dotyczącej ustaleń w/w planu miejscowego dla działki ewidencyjnej nr 11/5 obręb geodezyjny Jabłonna PAN. Skarżący zarzuca w/w uchwale

- „*drastyczne ograniczenie prawa zagospodarowania terenu*”,
- „*bezpodstawne ograniczenie korzystania z prawa własności [dotyczące w/w działki]*”,
- „*rażące naruszenie zasad uchwalania [w/w planu miejscowego]*”.

Skarżący wskazuje, że „*prawo użytkowania wieczystego nabył od gminy z przeznaczeniem na zabudowę jednorodzinną – a następnie organ tej samej gminy pozbawił go z możliwości korzystania z prawa, które wcześniej nabył.*”

Po analizie przedmiotowej skargi, Wójt Gminy Jabłonna wskazuje, że *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części południowo-zachodniej wsi Jabłonna* z roku 2016 nie zmienił użytkowania faktycznego działki ewidencyjnej nr 11/5 obręb geodezyjny Jabłonna PAN ani przeznaczenia ustalonego w poprzednio obowiązującym *miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna* z roku 1994. Zatem uchwalenie planu miejscowego w roku 2016 nie uniemożliwiło korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, gdyż już od dnia 23.12.1994r na działce ew. nr 11/5 nie była możliwa żadna zabudowa.

Wójt Gminy Jabłonna wnosi o oddalenie w całości skargi z dnia 06 września 2024r. i o utrzymanie w mocy *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części południowo-zachodniej wsi Jabłonna*, przyjętego uchwałą Rady Gminy Jabłonna nr XXV/235/2016 z dnia 31 sierpnia 2016r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 04 października 2016r. poz. 8530.

Rada Gminy Jabłonna – po zapoznaniu się ze stanowiskiem Wójta – podzieliła jego stanowisko w sprawie skargi.