

Projekt

z dnia 14 listopada 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY JABŁONNA**

z dnia 25 listopada 2024 r.

w sprawie wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie na część rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Mazowieckiego znak WP-I.4131.199.2024 z dnia 04 listopada 2024r.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 oraz art. 98 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.¹⁾) oraz art. 3 § 2 pkt 7 i art. 54 § 1 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. Rada Gminy Jabłonna wnosi skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie na część rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Mazowieckiego znak WP-I.4131.199.2024 z dnia 04 listopada 2024r. – dotyczącego stwierdzenia nieważności części uchwały Rady Gminy Jabłonna nr V/64/2024 z dnia 30 września 2024r. w sprawie uchwalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla północno-zachodniej części wsi Boża Wola* – w zakresie części rozstrzygnięcia nadzorczego, stwierdzającego nieważność ustaleń części tekstowej i graficznej w/w planu miejscowego w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 1UP.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy
Jabłonna

Wojciech Nowosiński

¹⁾Zmiana wynika z Dz. U z 2024r. poz. 1572.

Uzasadnienie

W dniu 30 września 2024r. Rada Gminy Jabłonna podjęła uchwałę nr V/64/2024 w sprawie uchwalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla północno-zachodniej części wsi Boża Wola*, a następnie skierowała podjętą uchwałę wraz z dokumentacją planistyczną do Wojewody Mazowieckiego celem stwierdzenia zgodności uchwały i procedury planistycznej z przepisami prawa.

W dniu 15 października 2024r. Wojewoda Mazowiecki postanowieniem znak WP-I.4131.199.2024 wszczął postępowanie nadzorcze w sprawie stwierdzenia nieważności w/w uchwały Rady Gminy Jabłonna Nr V/64/2024 z dnia 30 września 2024r., a w dniu 04 listopada 2024r. rozstrzygnięciem nadzorczym znak WP-I.4131.199.2024 stwierdził nieważność w/w uchwały w zakresie ustaleń części tekstowej i graficznej, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolem 11K i 1UP.

Po zapoznaniu się z uzasadnieniem w/w rozstrzygnięcia nadzorczego, Rada Gminy Jabłonna nie zgodziła się z twierdzeniem Wojewody, że ustalenia w/w planu miejscowego – w części dotyczącej terenu oznaczonego symbolem 1UP – są niezgodne z ustaleniami obecnie obowiązującego *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna*, przyjętego uchwałą Rady Gminy Jabłonna nr VI/45/2015 z dnia 25 marca 2015r. W pozostałym zakresie tj. terenu oznaczonego symbolem 11K, Rada Gminy nie kwestionuje rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody.

W związku z powyższym Rada Gminy Jabłonna postanowiła wnieść skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie na część rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Mazowieckiego znak WP-I.4131.199.2024 z dnia 04 listopada 2024r., dotyczącą części rozstrzygnięcia nadzorczego, stwierdzającego nieważność ustaleń części tekstowej i graficznej w/w planu miejscowego w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 1UP.

Rada Gminy Jabłonna wskazuje, że stanowisko Wojewody względem zapisów terenu usług publicznych oznaczonego symbolem 1UP wynika z zakwestionowania zapisów §10 pkt 2 lit d w/w uchwały – dotyczących ustalenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50% powierzchni działki budowlanej. Tym samym Wojewoda sugeruje, że powierzchnia biologicznie czynna w terenie 1UP winna wynosić min 70% powierzchni działki budowlanej – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczonych symbolem MNe w Studium. Pomija się w tym miejscu fakt, że Studium dopuszcza możliwość adaptacji wskaźników z obecnie obowiązujących planów miejscowych: na stronie 14 Kierunków zagospodarowania przestrzennego Studium stanowi że: „6) *Ustala się zachowanie zasad zabudowy i zagospodarowania, w tym parametrów i wskaźników zabudowy, ustalonych szczegółowo w decyzjach o warunkach zabudowy i w obowiązujących w dniu wejścia w życie niniejszego Studium miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, również w przypadku wprowadzania zmian do tych planów i opracowaniu nowych planów*”. W obowiązującym obecnie *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna północnej części wsi Boża Wola* (uchwała Rady Gminy Jabłonna nr XLI/350/2005 z dnia 31 sierpnia 2005r, publikacja w Dz. Urz. Woj. Maz. nr 244 z dnia 05 listopada 2005r. poz. 7972), w tym terenie ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 60% powierzchni działki budowlanej.

Niezależnie od powyższego, Rada Gminy Jabłonna podnosi, że w zapisach Studium w części „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” znajdują się następujące zapisy, istotne dla naszej interpretacji:

-na str. 19 w rozdziale pt. „2.2. Kierunki poprawy warunków życia mieszkańców, w tym standardy zagospodarowania dotyczące usług publicznych oraz zieleni i rekreacji” w pkt 7): „*Dopuszcza się realizację nieuciążliwych usług publicznych na terenach nie wskazanych na rysunku studium*”

-na str. 16 w tabeli „Tab. 2 Przeznaczenie terenów w obszarach urbanizacji – podstawowe ustalenia i wskaźniki” w wierszu dotyczącym terenów usług publicznych o znaczeniu lokalnym oznaczonych symbolem UP: „*Tereny usług publicznych o znaczeniu lokalnym, w tym szkół, przedszkoli, ośrodków zdrowia, kultury, kultu religijnego itp. Przewiduje się możliwość zachowania istniejących obiektów i terenów oraz możliwość ich rozbudowy według aktualnych potrzeb.*”

Rada Gminy Jabłonna wskazuje, że pojęcie usług publicznych zostało zdefiniowane szczegółowo w Studium wyłącznie w tabelce nr 2 na stronie 16 Kierunków zagospodarowania przestrzennego w wierszu UP: tereny

usług publicznych o znaczeniu lokalnym. Taka definicja nie występuje w żadnym innym terenie, tym bardziej w terenie zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej ekstensywnej oznaczonym symbolem MNe. W związku z powyższym Rada Gminy Jabłonna stoi na stanowisku, że zapisy dla terenów usług publicznych w przedmiotowym planie miejscowym winny być zgodne z wytycznymi Studium dla terenów usług publicznych o znaczeniu lokalnym oznaczonych symbolem UP, a nie tak jak chce Wojewoda dla terenów zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej ekstensywnej oznaczonych symbolem MNe. Należy też wskazać, że Studium w żadnym innym miejscu dokumentu nie ustala, że realizacja niewyznaczonych obszarowo terenów usług publicznych winna się odbywać na wskaźnikach zabudowy przypisanych dla innych terenów Studium, z których takie tereny usług publicznych byłyby w przyszłości wydzielane. Dlatego Rada Gminy Jabłonna uważa że interpretacja Wojewody Mazowieckiego jest nieuprawniona gdyż nie wynika z żadnego ustalenia Studium gminy Jabłonna.

Przytoczone przez Radę Gminy Jabłonna zapisy Studium, dotyczące nowych terenów usług publicznych, zostały tak sformułowane specjalnie i wynikają z faktu, że takie tereny są pozyskiwane przez Gminę z dużym trudem i trudno przewidzieć ich lokalizację, poza terenami publicznymi już istniejącymi. W przypadku wsi Boża Wola, teren 1UP jest jedynym takim terenem należącym do Gminy. Pozyskanie nowych terenów usług publicznych odbywa się w wyniku długotrwałych negocjacji z właścicielami nieruchomości, a czasami jest owocem przypadku – darowizny albo odziedziczenia takiego terenu po właścicielu bez spadkobierców. Dlatego Rada Gminy Jabłonna pozostawiła sobie furtkę, by tak pozyskane tereny móc zagospodarować maksymalnie, gdyż będąc rzadkimi spełniają istotną funkcję dla lokalnych społeczności – w tym przypadku wsi Boża Wola – jako miejsca zebrań wiejskich, integracji mieszkańców, placów zabaw dla dzieci oraz miejsc uprawiania sportu i rekreacji (boiska). Dlatego zapisy Studium dla terenów UP pozwalają na dużą swobodę kształtowania ich zagospodarowania. Jednocześnie takie zapisy Studium pozwalają na zachowanie jednolitego standardu gminnych terenów usług publicznych na terenie całej gminy (tzw. place sołeckie) pod kątem ich wyposażenia w taki sam zestaw budynków i urządzeń rekreacyjnych.

Mając na uwadze powyższe zapisy Studium oraz oceniając realną sytuację na terenie wsi Boża Wola, stwierdzono że istniejący plac sołecki w terenie 1UP wyznaczonym w planie miejscowym nie jest w pełni zagospodarowany: brakuje infrastruktury sportowej i rekreacyjnej, a aktualny obiekt wiejskiej świetlicy nie jest obecnie wystarczający pod względem powierzchni użytkowej. Jednocześnie należy wskazać, że planowane inwestycje (plac zabaw, siłownia, boisko) nie zawsze stanowią teren powierzchni biologicznie czynnej.

Zgodnie z zapisami Studium przyjęto standardy zagospodarowania pod kątem usług publicznych dla nowych terenów przewidzianych dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego (jednorodzinne), które należy uwzględniać na etapie sporządzania planów miejscowych, w związku z czym zbilansowano przewidywaną liczbę mieszkańców na terenach wskazanych dla zabudowy mieszkaniowej.

Przyjęto, że obszar obejmujący przedmiotowy plan miejscowy przewiduje (zgodnie z obliczeniami prognozy finansowej) 200 nowych domów mieszkaniowych jednorodzinnych, co przy minimalnym wskaźniku 2,5 osoby na jeden dom daje minimum 500 nowych mieszkańców. Obecnie wieś Bożą Wolę zamieszkuje 306 osób (dane na dzień 30.09.2024r.), a przewidywana liczba nowych mieszkańców tylko w granicach opracowania to 500 osób. Przyjęto następujące wskaźniki dla terenów rekreacji i sportu oraz terenów zieleni wypoczynkowej (w tym place zabaw i gier sportowych, parki, zieleńce): 10m² na jednego mieszkańca, co daje wynik 806 mieszkańców x 10m²/mieszkanca = 8060m². Działka gminna przeznaczona w Bożej Woli pod funkcję usług publicznych to jedyny publiczny teren gminny w miejscowości o powierzchni 2840m². Dodatkowo należy wskazać, że jest to teren bez możliwości powiększenia, gdyż jest obustronnie obudowany sąsiedztwem mieszkaniowym jednorodzinny oraz położony w sąsiedztwie terenów chronionych Natura 2000 Ostoja Nowodworska. Dlatego zaproponowano minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50% powierzchni działki budowlanej, gdyż wynika to z istniejącego zagospodarowania, położenia i przewidywanej liczby mieszkańców oraz prognozowanych potrzeb lokalnej społeczności wsi Boża Wola.

Mając na uwadze powyższe, Rada Gminy Jabłonna stoi na stanowisku, że zapis §10 pkt 2 lit d w/w uchwały oraz ogólnie ustalenia w/w planu miejscowego dla terenu oznaczonego symbolem 1UP są zgodne ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna*. Wskazujemy, że minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50% powierzchni działki budowlanej, ustalony dla terenu

oznaczonego symbolem 1UP, spełnia wymóg Studium dopuszczający zagospodarowanie terenów usług publicznych zgodnie z „*możliwością ich rozbudowy według aktualnych potrzeb*”, a ponadto Studium nie określa większych ograniczeń dla terenów usług publicznych o znaczeniu lokalnym.

Mając na uwadze powyższe, zasadnym jest złożenie skargi przez Radę Gminy Jabłonna do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie na część rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Mazowieckiego znak WP-I.4131.199.2024 z dnia 04 listopada 2024r. w zakresie części rozstrzygnięcia nadzorczego dotyczącego terenu oznaczonego symbolem 1UP.