

Łódź, 15 lutego 2022 r.

PNIK-I.4131.206.2022

Rada Gminy Ksawerów

Zawiadomienie o wszczęciu postępowania

Na podstawie art. 91 ust. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) w związku z art. 61 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.)

zawiadamiam,

że wszczęte zostało z urzędu postępowanie określone w rozdziale 10 ustawy o samorządzie gminnym w celu kontroli legalności uchwały Nr XLVI/364/2022 Rady Gminy Ksawerów z dnia 20 stycznia 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Ksawerów, gminie Ksawerów w rejonie ograniczonym ulicami: Jana Pawła II, Widzewska, Zachodnia, Łódzka, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 27 stycznia 2022 r.

Uzasadnienie

W wyniku kontroli legalności przedmiotowej uchwały organ nadzoru stwierdził, co następuje:

- 1) Wątpliwości budzą ustalenia planu pod względem obsługi komunikacyjnej, gdyż jak wynika z części graficznej planu, w przedmiotowej uchwale występują działki przeznaczone do zainwestowania, które nie posiadają obsługi komunikacyjnej z drogi publicznej m.in.: na terenie 5P/U i 3MN lub posiadają dostęp przez drogi wewnętrzne o symbolu KDW, szczególnie, że fragmenty wyznaczonych dróg (np. droga 6 i 7 KDW, fragmenty dróg: 1KDW, 3KDW, 4KDW) znajdują się poza istniejącymi działkami

drogowymi. Z dołączanego uzasadnienia do przedmiotowej uchwały wynika, że tereny przeznaczone pod ww. drogi wewnętrzne składają się częściowo z działek stanowiących własność gminy, ale zostały również utworzone na fragmentach sąsiednich działek (kontynuacja przebiegu dróg, poszerzenia lub pola widoczności na skrzyżowaniach, bądź placach do zawracania) należących do osób prywatnych, z uwzględnieniem istniejących podziałów, na których zostały ustalone służebności. Przeznaczenie gruntów prywatnych, pod drogi wewnętrzne bez zgody właścicieli, narusza przede wszystkim interes prawny właścicieli nieruchomości (art. 140 KC). Należy zauważyć, że zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.) teren drogi wewnętrznej nie stanowi celu publicznego, w związku z czym fragmenty przyległych do istniejących dróg działek nie mogą przejść na własność gminy bez zgody właścicieli nieruchomości, a tym samym realizacja poszerzenia czy realizacja samej drogi może okazać się niemożliwa. Jednocześnie, gmina nie może uczestniczyć w kosztach budowy, czy utrzymania takiej drogi, gdyż nie jest jej zarządcą. W związku z powyższym ww. obowiązki zostają przerwane, zgodnie z art. 8 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 r., poz. 1376 z późn. zm.), na właściciela tego terenu, co może w przyszłości doprowadzić do powstawania konfliktów społecznych, a przede wszystkim do problemów w realizacji zapisów niniejszego planu. Zadaniem sporządzającego plan jest stworzenie infrastruktury w taki sposób, aby nieruchomości przeznaczone pod zabudowę posiadały dostęp do drogi publicznej oraz niezbędnych elementów infrastruktury, koniecznych do realizacji danego przeznaczenia.

W związku z powyższym, proszę o wyjaśnienie, czyją własnością są działki, na których zostały zlokalizowane drogi wewnętrzne oraz czy działki, których obsługę komunikacyjną mają zapewnić projektowane drogi wewnętrzne stanowią własność osoby na nieruchomości której zlokalizowano drogę wewnętrzną, a także potwierdzenie, że osoba przez której nieruchomość ma przebiegać droga wewnętrzna obsługująca nieruchomość stanowiącą własność innej osoby, wyraziła na to zgodę.

Ponadto, z uwagi na skargę, która wpłynęła do Wojewody Łódzkiego, proszę o szczegółowe złożenie wyjaśnień dotyczących drogi wewnętrznej o symbolu 7 KDW, stanowiącej obsługę komunikacyjną dla terenów o symbolach 14MN/U oraz 15MN/U. Z treści skargi wynika, że ustalenie ww. drogi narusza interes prawny właściciela działek o nr ewid. 2086 i 2080, obr. 10 Ksawerów. Z przeprowadzonej analizy części graficznej planu miejscowego wynika, że projektowana droga wewnętrzna o symbolu 7KDW (biegnąca w dużej części przez ww. działki o nr ewid. 2086 i 2080) stanowi obsługę

komunikacyjną dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o symbolu 9MN oraz terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową o symbolach 9MN/U, 14MN/U i 15MN/U. Wszystkie działki zlokalizowane na terenie o symbolu 9MN posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej, tj. drogi klasy dojazdowej o symbolu 5KD-D (ulicy Ludowej) oraz drogi publicznej klasy lokalnej o symbolu 2KD-L (ulicy Zachodniej). Działki znajdujące się na terenie o symbolu 9MN/U posiadają bezpośredni dostęp do ww. drogi o symbolu 5KD-D oraz do drogi publicznej klasy głównej o symbolu 1KD-G (ul. Łódzkiej), a także dodatkowo do projektowanej drogi o symbolu 7KDW. Teren o symbolu 15 MN/U ma bezpośredni do drogi o symbolu 1KD-G, a także dodatkowo do terenów dróg wewnętrznych o symbolach 6KDW i 7KDW. Natomiast bezpośrednią obsługę komunikacyjną dla działek położonych na terenie o symbolu 14MN/U stanowi ww. droga o symbolu 2KD-L, a także dodatkowo ww. drogi o symbolach 6 KDW i 7KDW. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu właściciel ww. działek o nr ewid. 2086 i 2080 wniósł w wyznaczonym terminie sprzeciw wobec lokalizacji drogi wewnętrznej na jego nieruchomościach w formie uwagi do wyłożonego projektu uchwały pismem z dnia 1 grudnia 2021 r. Uwaga została odrzucona przez Wójta Gminy Ksawerów rozstrzygnięciem z dnia 28 grudnia 2021 r., a także rozstrzygnięciem Rady Gminy Ksawerów o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącym Załącznik Nr 2 do przedmiotowej uchwały, gdzie wskazano, że „Uwaga nieuwzględniona. Projektowana droga została wyznaczona w miejscu drogi oznaczonej w obowiązującym planie, przyjętym uchwałą Nr XXXVI/296/05 Rady Gminy Ksawerów z dnia 20 października 2005 r., symbolem KDW. W tym zakresie ustalenia projektu planu stanowią kontynuację polityki przestrzennej gminy.” Ponadto podczas wyłożenia wpłynęła również uwaga z dnia 1 grudnia 2021 r. (data wpływu do urzędu: 3 grudnia 2021 r.) dotycząca m.in. usunięcia ww. drogi o symbolu 7 KDW od właścicieli przyległych działek do ww. dróg wewnętrznych, która również została nieuwzględniona przez Wójta Gminy Ksawerów i Radę Gminy z analogiczną argumentacją. Dodatkowo w skardze wskazano, że w uzasadnieniu do przedmiotowej uchwały zawarto błędną informację o tym, że tereny dróg o symbolach 6KDW oraz 7KDW stanowią własność jednego inwestora, gdyż teren ww. drogi o symbolu 6KDW znajdujący się na działce o nr ewid. 1718/3, obr. 10 Ksawerów, to nieruchomość innego właściciela. Skarżący podniósł także zarzut niedostępności projektu procedowanej uchwały w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu Gminy Ksawerów podczas wyłożenia do publicznego wglądu.

- 2) W dokumentacji prac planistycznych brak potwierdzenia ogłoszenia w prasie miejscowej, przez obwieszczenie oraz udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie Urzędu Gminy Ksawerów o podjęciu uchwały Nr XL/312/2021 Rady Gminy Ksawerów z dnia 11 sierpnia 2021 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Ksawerów, gminie Ksawerów w rejonie ograniczonym ulicami: Jana Pawła II, Widzewska, Zachodnia, Łódzka, co stanowi naruszenie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).
- 3) W danych przestrzennych nie zawarto pełnej informacji o dokumentach powiązanych z aktem planowania przestrzennego, tj. o uchwale inicjującej przedmiotową procedurę, co stanowi uchybienie wobec § 3 ust. 2 pkt 1 lit. k rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 1916). W tabeli atrybutów obiektu przestrzennego KSW_006_zalacznik_4 DokumentFormalny zamieszczono jedynie informację o uchwale Nr XLVI/331/2017 Rady Gminy Ksawerów z dnia 19 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Ksawerów, gminie Ksawerów w rejonie ograniczonym ulicami: Jana Pawła II, Widzewska, Zachodnia, Łódzka, jednakże nie podano informacji o uchwale Nr XL/312/2021 Rady Gminy Ksawerów z dnia 11 sierpnia 2021 r., która stanowi zmianę ww. uchwały intencyjnej.
- 4) W danych przestrzennych zawarto nieprecyzyjną informację o mapie podkładowej użytej do sporządzenia przedmiotowego aktu, co nie spełnia wymogów § 3 ust. 2 pkt 1 lit. h ww. rozporządzenia. W atrybutach obiektu danych przestrzennych KSW_006_zalacznik_4 AktPlanowaniaPrzestrzennego zamieszczono jedynie adnotację o cyt.: mapie zasadniczej, co stanowi uchybienie wobec art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.). Z przedłożonego do dokumentacji prac planistycznych rysunku planu oraz licencji jednoznacznie wynika, że przedmiotowy plan miejscowy sporządzono z wykorzystaniem mapy zasadniczej w postaci wektorowej (licencja nr GK.6642.229.2018_1008_CL0), która została pobrana z zasobów Starostwa Powiatowego w Pabianicach.

Wobec powyższego, w terminie do dnia 21 lutego 2022 r., proszę o złożenie wyjaśnień w przedmiotowej sprawie. Wyjaśnienia należy przesłać do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi na adres Elektronicznej Skrzynki Podawczej ePUAP: /lodzuw/skrytka.

Z up. WOJEWODY ŁÓDZKIEGO

Justyna Szymańska-Chłodzińska
Zastępca Dyrektora Wydziału
Prawnego, Nadzoru i Kontroli

Do wiadomości;
Wójt Gminy Ksawerów