

Łódź, 21 lutego 2023 r.

PNIK-I.4131.156.2023

Rada Gminy Ozorków

Zawiadomienie o wszczęciu postępowania

Na podstawie art. 91 ust. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) w związku z art. 61 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.)

zawiadamiam,

że wszczęte zostało z urzędu postępowanie określone w rozdziale 10 ustawy o samorządzie gminnym w celu kontroli legalności uchwały Nr LXVI/477/23 Rady Gminy Ozorków z dnia 26 stycznia 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach: Sierpów, Solca Mała, Małachowice, Helenów, Maszkowice, Sokolniki, Modlna, Skotniki, Konary oraz Celestynów, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 2 lutego 2023 r.

Uzasadnienie

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

1) wątpliwości organu nadzoru budzi zapewnienie obsługi komunikacyjnej z dróg publicznych dla części działek przeznaczonych pod zabudowę, co jest wymagane zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 w związku z art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) - zwana dalej: „*ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*” np. w terenach o symbolach: 16MN, 18MN, 19MN, 21MN (arkusz 9), 2MN (arkusz 2). Dla ww. terenów w § 17 ust. 6 pkt. 1 uchwały

wskazano, iż obsługa komunikacyjna będzie odbywać się z dróg publicznych, bezpośrednio lub za pośrednictwem istniejących dojazdów, a dla terenów 15MN i 16MN (§17 ust. 6 pkt 2 lit. a uchwały) dopuszczono obsługę komunikacyjną poprzez teren 2MNU, zaś dla terenu 19MN (§17 ust. 6 pkt 2 lit. b uchwały) poprzez teren 4MNU. Należy zauważyć, iż teren o symbolu 15MN (m.in. działki o nr ewid. 313/2, 313/4, 313/5, 313/6, 313/7, 313/10), a także część terenów o symbolu 16MN (m.in. działki o nr ewid. 316/2, 316/3, 316/4, 316/5, 316/6, 316/7, 316/8, 316/9, 316/20, 316/11, 316/13) oraz część terenu 19MN nie przylegają bezpośrednio do terenów dróg publicznych, zatem wskazane ustalenia de facto warunkują obsługę komunikacyjną ww. terenów poprzez tereny 2MNU oraz 4MNU. Jednocześnie w uzasadnieniu do uchwały, ani też w dokumentacji prac planistycznych nie odniesiono się i nie dołączono żadnych dokumentów potwierdzających zapewnienie obsługi komunikacyjnej dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, z wykorzystaniem istniejących już (zapisanych w księgach wieczystych, czy też w aktach notarialnych) służebności gruntowych. Ponadto wątpliwości budzi obsługa (dużego obszarowo, nowo uruchamianego) terenu o symbolu 4U przeznaczonego pod zabudowę usługową (arkusz 13) poprzez teren publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego, w kontekście czy zapewni on prawidłową obsługę funkcji wymagającej m.in. obsługi poprzez samochody ciężarowe;

2) wyjaśnienia wymaga, czy wyznaczone w planie miejscowym drogi wewnętrzne zostały wyznaczone na gruntach należących do Gminy. Należy zauważyć, że zgodnie z art. 6 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.) celem publicznym jest wydzielanie gruntów pod drogi publiczne. Grunty przeznaczone pod drogi wewnętrzne nie mogą przejść na własność gminy bez zgody właścicieli nieruchomości. Jednocześnie ustalenia planu uniemożliwiają właścicielom nieruchomości przeznaczenie ww. gruntów na cele inne niż realizacja ww. dróg. Stanowi to niewątpliwie ograniczenie prawa własności oraz narusza interes prawny właścicieli nieruchomości (art. 140 KC);

3) wątpliwości organu nadzoru budzi § 24 ust. 6 pkt 2 uchwały, w którym odniesiono się do zasad obsługi komunikacyjnej terenu 9R. Zgodnie z przedłożonym rysunkiem do ww. planu (arkusz nr 11) teren 9R nie przylega do terenu 27MN, który de facto również nie występuje na ww. arkuszu;

4) wątpliwości organu nadzoru budzi odniesienie się w § 18 ust. 6 pkt. 1 uchwały do obsługi komunikacyjnej terenu o symbolu 4U. Zaznaczyć należy, iż § 18 ww. uchwały odnosi się do terenów o symbolu MN, nie zaś do terenów o symbolu U;

5) w przedmiotowej uchwale występują rozbieżności w zakresie wskazania odmiennych szerokości linii rozgraniczających dróg dojazdowych pomiędzy treścią uchwały a rysunkiem, co stanowi § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) w związku z § 12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 17 grudnia 2021 r. (Dz. U. poz. 2404).

W § 29 pkt 2 lit. a uchwały w:

- tiret szóste wskazano, iż ww. szerokość linii rozgraniczającej drogi 6KDD wynosi 10,0 m, zaś zgodnie z przedłożonym rysunkiem (arkusz nr 4 do ww. uchwały) szerokość dla ww. drogi wynosi od 7,8 m do 16 m,
- tiret ósme wskazano, iż ww. szerokość linii rozgraniczającej drogi 8KDD wynosi od 6,0 m do 15,8 m, zaś zgodnie z przedłożonym rysunkiem (arkusz nr 6) szerokość dla ww. drogi wynosi od 6,0 m do 15,9 m,
- tiret dwunaste wskazano, iż ww. szerokość linii rozgraniczającej drogi 12KDD wynosi od 10,0 m do 19,2 m, zaś zgodnie z przedłożonym rysunkiem (arkusz nr 9) szerokość dla ww. drogi wynosi od 10,0 m do 20,6 m,
- tiret czternaste wskazano, iż ww. szerokość linii rozgraniczającej drogi 14KDD wynosi od 10,0 m do 15,0 m, zaś zgodnie z przedłożonym rysunkiem (arkusz nr 10) szerokość dla ww. drogi wynosi od 10,0 m do 17,9 m. Jednocześnie w § 31 pkt 2 lit a uchwały tiret trzecie uchwały wskazano, iż szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 3KP – publicznie dostępny samorządowy ciąg pieszy – wynosi od 4,5 m do 15,0 m, zaś zgodnie z rysunkiem do ww. uchwały (arkusz nr 13) ww. teren zwymiarowano w szerokości od 5,0 m do 15,0 m;

6) zgodnie z art. 53 ust. 2 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1984 z późn. zm.) budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m. Przez obszar kolejowy należy rozumieć powierzchnię gruntu określoną działkami ewidencyjnymi, na której znajduje się droga kolejowa, budynki, budowle i urządzenia przeznaczone do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy, o czym stanowi art. 4 pkt 8 ww. ustawy. Natomiast zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990 z późn. zm.) dla terenów zamkniętych, zamiast mapy zasadniczej, sporządza się odrębne mapy zawierające w swojej treści również sieć podziemnego uzbrojenia terenu. Sporzą-

dzanie i aktualizowanie tych map oraz ustalanie granic terenów zamkniętych należy do właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych. Mając na uwadze powyższe należy zauważyć, że na jednym z załączników graficznych (arkusz 2 – Sierpów) brak jest właściwego podkładu mapowego dla terenu zamkniętego PKP (tj. mapy sytuacyjno – wysokościowej, przyjętej do właściwego dla terenów zamkniętych państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego – Kolejowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej). Wrysowany na ww. rysunku projektu planu teren zamknięty PKP znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem i przylega do terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o symbolu 2MN. Brak właściwego podkładu mapowego dla terenu zamkniętego PKP uniemożliwia weryfikację, czy spełnione zostały wymogi wynikające z ww. art. 53 ust. 2 ustawy z o transporcie kolejowym;

7) zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie przeznaczenia terenu oraz rozmieszczenie inwestycji celu publicznego następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Ponadto, ustalenia planu miejscowego kształtują sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, przy czym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami określonymi w planie miejscowym, o czym stanowi art. 6 ww. ustawy. W przedłożonej uchwale, w granicach terenu rolniczego o symbolu 4 R, na którym dopuszcza się, wchodzące w skład gospodarstw rolnych, budynki mieszkalne oraz gospodarcze, wyznaczono, jako obowiązujące ustalenie planu: cyt.: „*granicę rezerwy infrastrukturalnej pod realizację inwestycji celu publicznego*” o szerokości 12 m oraz nieprzekraczalne linie zabudowy od ww. rezerwy w odległości po 5 m z każdej ze stron. Powyższe ustalenia planu ograniczają sposób zagospodarowania nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę, a jednocześnie nie przesądzają o innym przeznaczeniu terenu (w tym nie określają jednoznacznie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego w granicach ww. terenu), co narusza ww. przepisy prawa i stanowi nadużycie władztwa planistycznego. Podkreślenia wymaga, że obowiązujące przepisy prawa nie upoważniają rady gminy do ustalenia w planie miejscowym rezerwy infrastrukturalnej pod realizację inwestycji celu publicznego;

8) w § 17 ust. 3 pkt 4 lit. b uchwały wskazano, że na terenie o symbolu 8MN znajduje się strefa ochrony archeologicznej, dla której obowiązują ograniczenia w tym zakresie, natomiast z załącznika graficznego (arkusz 4) wynika, że na ww. terenie nie występuje ww. strefa;

9) wątpliwości organu nadzoru budzą wrysowane na arkuszu 12 granice terenu górniczego oraz granice udokumentowanego złoża kopalin „Celestynów VII”, gdyż z analizy informacji

zawartych na geoportalach Państwowego Instytutu Geologicznego wynika, że złożę zostało skreślone z bilansu zasobów decyzją Starosty Zgierskiego z dnia 29 kwietnia 2022 r., a obszar górniczy zniesiony decyzją Starosty Zgierskiego z dnia 27 września 2022 r. (znak: OS.6522.7.2022.MA/9);

10) w przedmiotowych danych przestrzennych dołączonych do uchwały Rady Gminy Ozorków Nr LXVI/477/23 z dnia 26 stycznia 2023 r. w tabeli atrybutów warstwy „zal_nr_4_dane_przestrzenne RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego”, składającej się z 16 rekordów odnoszących się do arkuszy rysunku opiniowanego planu miejscowego, pod dwoma rekordami wskazano identyczne łącze (adres URI) - <http://bip.ugozorkow.nv.pl/e,pobierz,get.html?id=23810> – odsyłające do arkusza 15 przedmiotowego planu miejscowego, tj. oznaczeń. W związku z powyższym, w ww. tabeli atrybutów nie odniesiono się do arkusza nr 9 – Sokolniki ww. uchwały. Powyższe stanowi naruszenie art. 67a ust. 3 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec powyższego, proszę o złożenie wyjaśnień w przedmiotowej sprawie do 28 lutego 2023 r. Wyjaśnienia należy przesłać do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi na adres Elektronicznej Skrzynki Podawczej ePUAP: /lodzuw/skrytka.

z up. WOJEWODY ŁÓDZKIEGO

Piotr Cępa

**Radca prawny - Koordynator
Oddziału nadzoru prawnego
i Wojewódzkiego Dziennika Urzędowego
w Wydziale Prawnym, Nadzoru
i Kontroli**

Do wiadomości:
Wójt Gminy Ozorków