

Łódź, 31 maja 2021 r.

PNIK-I.4131.475.2021

**Rada Miejska
w Warcie**

Zawiadomienie o wszczęciu postępowania

Na podstawie art. 91 ust. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 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)

zawiadamiam,

że wszczęte zostało z urzędu postępowanie określone w rozdziale 10 ustawy o samorządzie gminnym w celu kontroli legalności uchwały XXIX/200/2021 Rady Miejskiej w Warcie z dnia 30 kwietnia 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Warty, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 10 maja 2021 r.

Uzasadnienie

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

Wątpliwość organu nadzoru budzą zawarte w uchwale zasady podziału nieruchomości, które poza minimalną powierzchnią działki, określają także szerokości frontów działek i kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dla terenów wskazanych w treści: § 28, § 29, § 31, § 37, § 40, § 47, § 49, § 50, § 51, § 53, § 54, § 56, § 57, § 59, § 60, § 61, § 62, § 63, § 72, § 78, § 79, § 80, § 87, § 88, § 88, § 90, § 92 przedmiotowej uchwały. Organy gminy w ramach przysługujących im uprawnień wynikających z art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), nie mają możliwości ustalania dodatkowych, szczegółowych zasad jakim miałyby podlegać ewentualny podział nieruchomości. Zgodnie z ww. przepisem prawa, plan miejscowy może określać jedynie

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrytkaESP
<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

Administratorem danych osobowych jest Wojewoda Łódzki. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji znajdziesz na stronie <https://www.gov.pl/web/uw-lodzki> w zakładce ochrona danych osobowych.

minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek, co zostało potwierdzone w orzecznictwie sądowoadministracyjnym (np. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 22 marca 2012 r. sygn., akt II SA/Wr 920/11). Z kolei ustalenia określone w § 8 ust. 5 pkt 15 przedmiotowej uchwały, określające minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami RM – 1200 m² oraz ustalenia zawarte w § 53 ust. 4, § 79 ust. 4 i § 90 ust. 3 uchwały, określające minimalną powierzchnię działki dla terenów RM – 1500 m², naruszają między innymi art. 93 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.).

Brak wyznaczenia na załączniku graficznym linii zabudowy na terenach o symbolach B1ZD i D1ZD oraz wrysowanie tylko fragmentu linii zabudowy na terenie B3MN, stanowi naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Brak parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszaru o symbolu D1ZD, dla zabudowy administracyjno-socjalnej oraz związanej z ochroną mienia na potrzeby przeznaczenia dopuszczalnego na terenie o symbolu B1EE, stanowi naruszenie art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalenia zawarte w § 85 pkt 1 uchwały o treści „Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami C1E, C2E, C3E i C4E ustala się: zachowanie istniejących stacji transformatorowych z możliwością ich przebudowy i rozbudowy na warunkach uzgodnionych z gestorem sieci” wykraczają poza przyznaną radzie gminy w art. 15 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy, kompetencję do określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przeznaczenia terenów. Organ planistyczny nie może nakładać na uczestników procesu budowlanego ponadustawowych obowiązków w formie uchwały.

Wątpliwość organu nadzoru budzi także brak ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w związku ze zmianą przeznaczenia działek w zachodniej części planu – wydłużeniem w kierunku zachodnim terenu D14MN i D15MN kosztem terenu D1R, zmianą przeznaczenia terenu D8MN na D2RM, zmianą przeznaczenia fragmentu terenu D1R na D8MN oraz zmianą przeznaczenia fragmentu terenu D1R na teren D3RM. Nie wszystkie zmiany przeznaczenia terenu widoczne na załączniku graficznym do uchwały, są wynikiem uwzględnienia złożonych do wyłożonego projektu planu uwag.

Zapisy § 27 ust. 1 pkt 3 uchwały o treści „ustala się nakaz podłączenia zabudowy do miejskich systemów inżynierskich tj. wodociągów i kanalizacji z obowiązkiem likwidacji urządzeń tymczasowych po podłączeniu”, w związku z zapisami § 27 ust. 1 pkt 2 uchwały cyt.: „do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań uwzględniających wymagania przepisów odrębnych, w tym szczelnych zbiorników

bezodpływowych na ścieki sanitarne” stanowią istotne naruszenie zasad uchwalania aktu planistycznego. Wprowadzenie obowiązku podłączenia do sieci kanalizacyjnej wszystkich obiektów, bez wyłączenia obiektów posiadających indywidualną oczyszczalnię ścieków pozostaje w oczywistej sprzeczności z art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2021 r. poz. 888). Wykładnia przepisu § 27 ust. 1 pkt 3 ww. uchwały prowadzi do wniosku, że w sytuacji gdy sieć kanalizacyjna zostanie wybudowana, niedopuszczalne stanie się korzystanie zarówno ze zbiorników bezodpływowych, jak również indywidualnych oczyszczalni ścieków. W wyroku WSA w Łodzi z dnia 19 sierpnia 2020 r., sygn. akt II SA/Łd 127/20 stwierdzono, że jeżeli organ stanowiący gminy wbrew postanowieniom przywołanej ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, uniemożliwił korzystanie z przydomowych oczyszczalni ścieków, to stanowi to istotne naruszenie regulacji ustawowej, a w konsekwencji uchybienie zasadom sporządzania planu miejscowego.

Również zapisy wynikające z treści § 27 ust. 3 pkt 4 uchwały nakazujące likwidację przydomowych studni kopanych lub wierconych po podłączeniu zabudowy do miejskiej sieci wodociągowej stanowią kreowanie obowiązków właścicieli nieruchomości objętych planem, które nie wynikają z przepisów prawa. Organy gminy wprowadzając ww. zapis wykraczają poza delegację ustawową, z której mogą wynikać ustalenia planu miejscowego.

Zapisy § 26 ust. 4 pkt 10 uchwały, wskazujące, że w przypadku braku możliwości zapewniania miejsc parkingowych na własnym terenie, w szczególności w strefie śródmiejskiej, dopuszcza się taką możliwość na innym terenie, stanowią naruszenie § 18 rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002 r. Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.).

Dopuszczenie lokalizacji instalacji urządzeń fotowoltaicznych o mocy powyżej 100 kW ze strefami ochronnymi na terenach o symbolach: B1PU-B3PU, B9PU, B10PU, B1EE, jest niezgodne z zapisami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Warta i stanowi naruszenie art. 15 ust. 1 w zw. z art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W obowiązującym Studium w części III - Kierunki zagospodarowania przestrzennego, w dziale Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – Energetyka, znajduje się informacja, że na rysunku Studium pokazano tereny, na których dopuszczalna jest realizacja urządzeń fotowoltaicznych o mocy powyżej 100 kW ze strefami ochronnymi. Natomiast wymienione wyżej tereny w planie miejscowym (B1PU-B3PU, B9PU, B10PU,

B1EE) nie zostały wskazane na rysunku Studium, jako tereny z możliwością realizacji urządzeń fotowoltaicznych o mocy powyżej 100 kW, co powoduje że przedmiotowy plan narusza ustalenia Studium.

Poza tym występują liczne rozbieżności pomiędzy tekstem, a rysunkiem planu w następującym zakresie:

1. dla terenów o symbolach: A12U, B10PU, A3MS, A5MS, A9MS, B8MU, B10U, B9PU obowiązują ustalenia dotyczące strefy „E” ochrony widokowej obiektów i układów zabytków, podczas gdy tereny A12U i B10PU znajdują się w całości poza strefą, a jedynie fragmenty pozostałych terenów położone są w granicach tej strefy,
2. dla terenów A9MN i C2E obowiązują ustalenia dotyczące strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, podczas gdy tylko fragment terenu A9MN znajduje się w granicach strefy, a teren C2E w całości poza tą strefą,
3. dla terenu B1R obowiązują ustalenia dla strefy B (częściowej ochrony konserwatorskiej), podczas gdy teren w całości znajduje się poza strefą,
4. dla terenu B1ZP obowiązują ograniczenia dla nowej zabudowy w granicach strefy ochrony sanitarnej od cmentarza, mimo iż teren nie znajduje się w granicach tej strefy,
5. dla terenu B1R i B2R obowiązują ustalenia dotyczące stanowisk archeologicznych i stref ochrony archeologicznej, podczas gdy oba tereny znajdują się poza stanowiskiem i strefą.

Organ nadzoru zwraca także uwagę na rozbieżności w zakresie podanych szerokości dróg pomiędzy tekstem uchwały, a rysunkiem planu, np. drogi o symbolach: 1KDD, 3KDD, 7KDD, 10KDD, 20KDD, 24KDD, 28KDD, 41KDD 44KDD, 1KDG, 2KDG, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 1KDY, 2KDx.

Powyższe uchybienia stanowią naruszenie § 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), a ponadto kreują obowiązki właścicieli gruntów, które nie wynikają z przepisów prawa.

Ponadto brak określenia wymiarów w tekście planu dla drogi o symbolu 19KDD, stanowi naruszenie § 4 pkt 9 lit. a ww. rozporządzenia.

Z kolei brak w przedmiotowej uchwale zapisów dotyczących ograniczeń w użytkowaniu terenów, znajdujących się w zasięgu stref ochrony sanitarnej od cmentarza, stanowi naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym w planie miejscowym określa się obowiązkowo szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Zgodnie bowiem z § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki

Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. Nr 52, poz. 315), odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, powinna wynosić co najmniej 150 m; odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone. W związku z powyższym, wskazanie w § 21 ust. 2 uchwały, że „w strefach ochrony sanitarnej cmentarza obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu określone w przepisach odrębnych dotyczących czynnych cmentarzy grzebalnych”, należy uznać za niewystarczające.

Także zapisy w § 57 ust. 6 uchwały o treści „Do czasu przebudowy skrzyżowania drogi lokalnej o symbolu 18KDL z drogą główną o symbolu 2KDG – dopuszcza się zjazd z dotychczasowego odcinka drogi lokalnej 18KDL przewidzianego docelowo do likwidacji” wykraczają poza kompetencje przyznane radzie gminy. Plan miejscowych nie może odnosić się do kwestii zjazdów, gdyż wydawanie zezwoleń na lokalizację zjazdów z istniejących dróg, zgodnie z art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 470 z późn. zm.) leży wyłącznie w kompetencji właściwego zarządcy drogi i następuje w drodze decyzji administracyjnej.

Ustalenia w § 17 ust. 1 uchwały, dotyczące stref ochronnych wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15 kV o treści „w przypadku przełożenia napowietrznych linii elektroenergetycznych - przebieg stref zmienia się analogicznie do tras przebiegu linii elektroenergetycznych”, „szerokość strefy i związane z nią ograniczenia mogą być zmniejszone w indywidualnych przypadkach po przeprowadzeniu pomiarów i zgodnie z przepisami odrębnymi”, ustalenia w § 17 ust. 4 uchwały, dotyczące strefy bezpieczeństwa od projektowanej linii wysokiego napięcia 110 kV o treści „ograniczenia, o których mowa w podpunktach a-c nie obowiązują w przypadku ustalenia innego przebiegu linii”, ustalenia w § 27 ust. 7 uchwały, umożliwiające budowę, rozbudowę i przebudowę sieci napowietrznej średniego napięcia 15kV, mimo iż na rysunku planu wskazano przebieg napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15KV ze strefami bezpieczeństwa, a nie przebieg projektowanej linii, stanowią naruszenie przepisu art. 15 ust. 2 pkt 9 i 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Mając na uwadze ww. przepis prawa, w planie miejscowym określa się obowiązkowo szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Wyznaczenie strefy ochronnej w

pasie przylegającym do urządzenia przesyłowego podyktowane jest koniecznością ochrony ludzi i mienia przed negatywnymi skutkami oddziaływania tego urządzenia, przed skutkami awarii linii energetycznej, jak również niebezpieczeństwami związanymi z pracą urządzeń elektrycznych w tej strefie. Zgodnie z wymogami ww. ustawy, organ planistyczny powinien określić szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ustalić ograniczenia w ich użytkowaniu. Sformułowane w taki sposób zapisy planu umożliwiają swobodną modyfikację ustaleń planu na późniejszych etapach inwestycyjnych, przez osobę dokonującą pomiaru zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania linii energetycznej, co jest niezgodne z ww. przepisami prawa. Powyższe stanowisko znajduje potwierdzenie w najnowszych wyrokach sądów administracyjnych (np. wyrok NSA z 3 stycznia 2017 r., sygn. akt: II OSK 1152/16, wyrok NSA z 14 listopada 2017 roku, sygn. akt II OSK 2119/17, wyrok WSA w Łodzi z 22 lutego 2018 r., sygn. akt: II SA/Łd77/18).

Wskazanie przebiegu projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia ze strefą kontrolowaną w legendzie jako oznaczenia informacyjnego, podczas gdy w treści § 20 planu znajdują się ustalenia dla tego gazociągu, stanowi naruszenie art. 15 ust. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalenie obsługi komunikacyjnej dla terenu A5U z drogi 11KDD, do której nie przylega, oraz obsługi dla terenu D16MN z nieistniejącej na załączniku „drogi wewnętrznej wyprowadzonej z ulicy oznaczonej 16KDL”, stanowi naruszenie § 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z § 8 ust. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, projekt rysunku planu miejscowego sporządza się w czytelnej technice graficznej zapewniającej możliwość wyłożenia go do publicznego wglądu, sporządzania jego kopii, a także ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa. Treść załącznika do przedmiotowej uchwały jest nieczytelna w miejscach nachodzenia na siebie wielu oznaczeń np. granicy terenów narażonych na podtopienia na linie rozgraniczające dróg, lub z powodu niewłaściwie dobranych oznaczeń (np. oznaczenie linii zabudowy pierzejowej grubą linią, powoduje, że wykracza ona poza linie rozgraniczające terenów pod zabudowę i wchodzi na tereny dróg).

Plan miejscowy jest zbiorem nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń. W związku z powyższym, za nieprawidłowe należy uznać zapisy w § 28 ust. 2 pkt 5 uchwały ”minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki inwestycyjnej – 10 % (zaleca się 20%)”.

Mając na uwadze treść § 10 ust. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wątpliwość organu nadzoru budzi także aktualność mapy, na której sporządzono załącznik graficzny do przedmiotowej uchwały.

W zakresie danych przestrzennych informuję, że zgodnie z treścią § 1 ust. 3 pkt 4 przedmiotowej uchwały, dane przestrzenne powinny stanowić jej załącznik Nr 4. Natomiast na nośniku elektronicznym CD, dołączonym do dokumentacji prac planistycznych brak jest danych przestrzennych w postaci elektronicznego pliku .gml, a jedynie plik geoTIFF, czyli część graficzna przedmiotowego aktu planowania przestrzennego w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną prawidłową georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych oraz posiadającą prawidłowy układ współrzędnych (PL-2000 zone 6), zgodnie z warunkami art. 67a ust. 3 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zw. z § 3 ust. 4 pkt 1 rozporządzenia z dnia 30 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 1916). Natomiast dane przestrzenne wyłącznie w powyższej formie nie spełniają wymogu wynikającego z art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zapisy § 98 ust. 2 pkt 4 lit b uchwały, ustalające stawkę procentową dla terenów D8MN, D11MN, D13MN i D14MN w wysokości 30% w części obejmującej tereny obecnie niezabudowane są nieprecyzyjne. Nie wynika z nich jaki dzień należy przyjąć podczas weryfikacji czy dana nieruchomość jest zabudowana.

Wobec powyższego, proszę o złożenie wyjaśnień w przedmiotowej sprawie do 7 czerwca 2021 r. Wyjaśnienia należy przesłać do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi na adres Elektronicznej Skrzynki Podawczej ePUAP: /lodzuw/skrytka.

Z up. WOJEWODY ŁÓDZKIEGO

Ewa Wardega
**Dyrektor Wydziału Prawnego, Nadzoru
i Kontroli**

Do wiadomości:
Burmistrz Gminy
i Miasta Warty