

**ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI  
W ŁODZI**

Łódź, 20 grudnia 2022 r.

PNIK-I.4131.1301.2022

**Rada Miasta  
Rawa Mazowiecka**

**Zawiadomienie o wszczęciu postępowania**

Na podstawie art. 91 ust. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) 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 XLV/380/22 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rawa Mazowiecka, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi 2 grudnia 2022 r.

**Uzasadnienie**

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

1) Zgodnie z regulacją zawartą w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), dalej: ustawy, w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, w szczególności uwzględniających bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Wskazany przepis konkretyzuje, jakie elementy obligatoryjne należy uwzględnić w uwarunkowaniach planistycznych. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę stanowi konieczny element studium, z prawidłowym określeniem zapotrzebowania na

nową zabudowę wyrażoną w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy. Jego dalszą istotę podkreśla również przepis art. 10 ust. 2 pkt 1 ustawy. Zasady sporządzenia bilansu zostały określone w treści art. 10 ust. 5-7 ww. ustawy. Mając na uwadze powyższe przepisy prawa, należy wskazać, że bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę wykonany dla procedowanego Studium Miasta Rawa Mazowiecka, ujęty w części tekstowej opracowania pt.: Uwarunkowania rozwoju przestrzennego (Dział IV. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy), został sformułowany niezgodnie z tymi zasadami.

W przedmiotowym opracowaniu nie uwzględniono bowiem:

a) maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę, wyrażonego w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, co stanowi naruszenie art. 10 ust. 5 pkt 1 ustawy,

b) dla wyznaczonych w Studium terenów zabudowy o funkcji usługowej oraz terenów zabudowy o funkcji produkcyjnej:

– prawidłowo oszacowanej chłonności, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), rozumianej jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, co stanowi naruszenie art. 10 ust. 5 pkt 2 ustawy,

– oszacowanej chłonności, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w art. 10 ust. 5 pkt 2 ustawy, rozumianej jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, co stanowi naruszenie art. 10 ust. 5 pkt 3 ustawy,

c) porównania maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, wynikającej z chłonności dla obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej i chłonności dla obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, co stanowi naruszenie art. 10 ust. 5 pkt 4 ustawy.

Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę oraz sumę chłonności dla obszarów, a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę:

– nie przekracza sumy chłonności dla obszarów, nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt art. 10 ust. 5 pkt 2 i 3 ustawy;

– przekracza sumę chłonności dla obszarów, bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w art. 10 ust. 5 pkt 2 i 3 ustawy, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu.

Brak przeprowadzonego porównania implikuje do nierzetelnych wyników określających zapotrzebowanie (lub jego brak) na lokalizację nowej zabudowy, co stanowi naruszenie art. 10 ust. 5 pkt 4 ustawy. W odniesieniu do braku maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę, podkreślenia wymaga, że w treści przedmiotowego opracowania zawarto jedynie ogólne wnioski z analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych, które nie stanowią elementu bilansu w myśl art. 10 ust. 5 pkt 1 ustawy. Powyższy przepis wymaga bowiem, aby maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę zostało sformułowane na podstawie analiz, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. a-c ustawy.

W kwestii nieprawidłowo oszacowanej chłonności dla obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej dla wyznaczonych w Studium terenów zabudowy o funkcji usługowej oraz terenów zabudowy o funkcji produkcyjnej, przesłanki obrane przez organ planistyczny nie wynikają z art. 10 ust. 5 pkt 2 cyt. ustawy. W treści opracowania (Uwarunkowania rozwoju przestrzennego) błędnie wskazano, że „odniesienie do powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy ma planistyczny sens w stosunku do zabudowy mieszkaniowej. Dla terenów produkcyjnych magazynów i składów, określenie chłonności parametrem powierzchni użytkowej czy w odniesieniu do wskaźników demograficznych, nie znajduje zastosowania”. W treści opracowania dotyczącej chłonności dla obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę nie zawarto żadnej informacji o nieuwzględnieniu w obliczeniach terenów zabudowy o funkcji usługowej oraz terenów zabudowy o funkcji produkcyjnej, wskazano jedynie, że planami miejscowymi nie przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową terenów położonych poza w pełni wykształconą zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną zabudowy miejskiej. Reasumując, zastrzeżenie budzi, czy obrana przez organ planistyczny metodologia przy sporządzaniu bilansu w Studium, została oparta na wynikach analiz, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. a-c ustawy, a nie jedynie na prognozie demograficznej, czy analizie istniejącego stanu zabudowy.

2) Wątpliwość organu nadzoru budzi podkład mapowy wykorzystany do sporządzenia rysunku Studium w skali 1:5000. Treść podkładu mapowego (Struktura funkcjonalno – przestrzen-

na – kierunki rozwoju) posiada analogiczną formę jak interaktywna mapa Portalu Województwa udostępniona w witrynie internetowej Geoportalu Województwa Łódzkiego (pod adresem: <https://geoportal.lodzkie.pl/imap/>). Należy podkreślić, że prezentowane w Geoportalu mapy mają charakter poglądowy i nie mogą być traktowane, jako dokumenty oficjalne, nie mogą być więc podstawą czynności administracyjnych czy urzędowych. Projekt rysunku Studium powinien być sporządzony na kopii mapy topograficznej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, lub na kopii wojskowej mapy topograficznej w skali od 1:5000 do 1:25 000. W dokumentacji planistycznej brak jest potwierdzenia pobrania stosownej licencji z ww. zasobu.

3) Przy sporządzaniu rysunku projektu Studium należy używać, nazewnictwa i standardów umożliwiających jednoznaczne powiązanie jego części tekstowej z częścią graficzną. Natomiast w przedłożonym Studium w treści legendy załącznika Nr 2 do uchwały, objaśniono oznaczenie - granice obszarów struktury przestrzennej (linia ciągła koloru czarnego), które to oznaczenie nie zostało przedstawione na mapie podkładowej rysunku Studium. Jednocześnie zwracam uwagę, że w treści legendy załącznika graficznego pt.: Uwarunkowania rozwoju przestrzennego nie uwzględniono oznaczenia granicy opracowania Studium. Dodatkowo w treści mapy podkładowej przedmiotowego załącznika umieszczono teren o symbolu PU, który nie posiada objaśnienia zarówno w treści legendy, jak i w części tekstowej dotyczącej uwarunkowań.

4) Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 11 ustawy, w Studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla. Mając na uwadze powyższą regulację prawa, wątpliwość budzi brak wyznaczenia granic złoża Rawa Mazowiecka II na rysunku Studium, które zgodnie z ogólnodostępnym geoportalem Państwowego Instytutu Geologicznego, znajduje się w sąsiedztwie złoża Rawa Mazowiecka I (w granicach terenu o symbolu R).

5) W zakresie danych przestrzennych, stanowiących załącznik Nr 3 do uchwały, organ nadzoru zwraca uwagę, iż zawarto nieprawidłową informację o mapie podkładowej użytej do sporządzenia przedmiotowego aktu planistycznego, co narusza § 3 ust. 2 pkt 1 lit. h 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 pt.: XLV\_380\_22\_APP\_SUIKZP\_v3 AktPlanowaniaPrzestrzennego w zakresie referencji mapy zamieszczono adnotację, że Studium zostało sporządzone z wykorzystaniem urzędowej kopii

mapy zasadniczej wydanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Zgodnie z załącznikiem Nr 2 do uchwały rysunek Studium został sporządzony na mapie topograficznej.

Dla lokalizacji przestrzennej obszaru objętego aktem w postaci wektorowej oraz dla części graficznej aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją (pliku geoTIFF) określono niewłaściwy układ współrzędnych, tj. układ PL-1992, co stanowi naruszenie § 3 ust. 4 pkt 1 ww. rozporządzenia. Poza tym mając na uwadze, że rysunek Studium został sporządzony w skali 1:5000, to lokalizację przestrzenną obiektów przestrzennych zawartych w zbiorach danych przestrzennych określa się w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, stosując układ PL-2000 dla opracowań w skalach większych od 1:10 000.

W związku z powyższym proszę o złożenie wyjaśnień do 28 grudnia 2022 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:  
Burmistrz Miasta  
Rawa Mazowiecka