

**ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI
W ŁODZI**

PNIK-I.4131.807.2025

Łódź, 18 listopada 2025 r.

Rada Gminy w Dobroniu

Zawiadomienie o wszczęciu postępowania

Na podstawie art. 91 ust. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) w związku z art. 61 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572)

zawiadamiam,

że wszczęte zostało z urzędu postępowanie określone w rozdziale 10 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym w celu kontroli legalności uchwały Nr XVIII/92/25 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 30 października 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Markówka w gminie Dobroń, której pełna wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 5 listopada 2025 r.

Uzasadnienie

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

- 1) Z podkładu mapowego wynika, że obszar opracowania objęty ww. planem został wyznaczony w sposób, że przecina istniejący budynek widniejący na przedłożonym podkładzie mapowym (dot. dz. nr ewid. 128/1 oraz 128/2, teren 9MN). Powyższe prowadzi do sytuacji, w której jedynie część istniejącej zabudowy będzie podlegać ustaleniom planu, co narusza podstawowe zasady ładu przestrzennego oraz prawidłowego planowania i zagospodarowania przestrzeni. Na powyższe wskazywano w opinii ŁUW z dnia 3 lutego 2025 r. (znak: GPB-I.743.76.2025), wystosowanej na podstawie art. 23 ustawy pzp. W załączonym uzasadnieniu nie wyjaśniono, czy

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.

przedmiotowy budynek aktualnie istnieje. Zgodnie z wyrokiem NSA w Warszawie z dnia 7 maja 2008 r., sygn. akt II OSK 281/08: „Sytuacja, iż konkretne nieruchomości, a także należące do nich budynki zostały podzielone granicami planów miejscowych, skutkiem czego obowiązują względem nich dwa różne sposoby dopuszczalnego kształtowania terenu, jest rozwiązaniem sprzecznym z wymaganiami ładu przestrzennego, które narusza przepis art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”.

- 2) Mając na uwadze art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą pzp”, za nieprawidłowe należy uznać ustalenie w § 43 pkt 2 treści opiniowanego planu, stawki procentowej na poziomie 0%, dla części terenów wyznaczonych w przedmiotowym planie. Zgodnie z ww. przepisem prawa, plan miejscowy powinien określać stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy pzp. Z powyższego sformułowania można wyprowadzić wniosek o obowiązku określenia stawek procentowych w taki sposób, który pozwoliłby na ustalenie opłaty, a to wyklucza określenie zerowej stawki procentowej. Powyższe potwierdza orzecznictwo sądów administracyjnych, np. w wyroku z dnia 4 kwietnia 2012 r., sygn. akt II OSK 232/12 NSA wskazał: „Przepis zaś art. 36 ust. 4 u.p.z.p. stanowi, że jeżeli w związku z uchwaleniem planu lub jego zmianą wartość nieruchomości wzrasta, a właściciel lub użytkownik wieczysty sprzedaje tę nieruchomość – wójt, burmistrz lub prezydent pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Określenie stawek procentowych jest więc obligatoryjnym elementem uchwały wprowadzającej nowy plan zagospodarowania przestrzennego lub też uchwały zmieniającej już istniejący plan, przy czym stawki te muszą być określone w taki sposób, aby istniała możliwość realizacji ciążącego na wójcie, burmistrzu lub prezydencie, z mocy art. 36 ust. 4 u.p.z.p., obowiązku pobrania jednorazowej opłaty w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Określenie stawki tej na poziomie 0% nie pozwoliłoby na pobranie tej opłaty w żadnej wysokości, a tym samym wyłączyłoby ustawowy obowiązek ustalenia przez prezydenta jednorazowej opłaty w sytuacji, gdy w wyniku uchwalenia lub zmiany planu wartość nieruchomości wzrosła, a jej właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa ją, a jednocześnie – wyłączałoby ustawowy obowiązek uiszczenia przez właściciela (użytkownika wieczystego) opłaty w takiej sytuacji. Takie ustalenia planu, zmierzające w istocie do obejścia bezwzględnie obowiązujących przepisów ustawowych dotyczących ustalenia i pobierania renty planistycznej narusza zasady sporządzania planu miejscowego”.
- 3) W dokumentacji prac planistycznych nie załączono uzgodnienia wystosowanego przez Szefa Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, o którym mowa w zamieszczonym wykazie uzgodnień.

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁÓDZI

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.

- 4) Zgodnie z art. 8i ust. 7 ustawy pzp, z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych sporządza się protokoły. W przedłożonej dokumentacji prac planistycznych brak jest protokołu z konsultacji społecznych w formie zbierania uwag. Jednocześnie wskazuję, że w dokumentacji zamieszczono wykaz uwag zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu. Wskazać należy, iż procedura uchwalania ww. planu miejscowego przebiegała w nowym brzmieniu art. 17 ustawy pzp wprowadzonym ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.). Obowiązujące do dnia wejścia w życie ww. ustawy zmieniającej wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu zastąpione zostało konsultacjami społecznymi. Analiza dokumentacji wykazała, że wójt przeprowadził przedmiotowe konsultacje, do czego zobowiązany był ww. przepisem prawa. W związku z powyższym, wątpliwość budzi zasadność zamieszczenia w dokumentacji prac planistycznych wykaz uwag zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.
- 5) W dokumentacji prac planistycznych nie zamieszczono licencji potwierdzającej pochodzenie mapy, na której sporządzono rysunek planu, zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy pzp.
- 6) Zgodnie z § 3 ust. 5 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. z poz. 1916) dane przestrzenne gromadzone w zbiorach danych przestrzennych oznaczonych kodami PZPW lub MPZP tworzy się w rozdzielczości przestrzennej odpowiadającej skali sporządzania danego aktu. Zgodnie z określoną w załączniku nr 1 do ww. rozporządzenia definicją rozdzielczości przestrzennej, rozdzielczość przestrzenną to „Informacja o rozdzielczości przestrzennej części graficznej aktu planowania przestrzennego reprezentowanej przez obiekt, odpowiadającej skali sporządzania danego aktu. Wielkość opisująca poziom szczegółowości części graficznej aktu planowania przestrzennego wyrażona za pomocą liczby całkowitej stanowiącej mianownik skali”. Zgodnie z zapisami ww. planu przedmiotowy akt planowania przestrzennego sporządzono w skali 1:1000. Mając powyższe na uwadze, zastrzeżenia budzi określona w tabeli atrybutów obiektu przestrzennego „Załącznik nr 3 do Uchwały XVIII_92_25 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 30 października 2025 — RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego” rozdzielczość przestrzenna o wartości 300.
- 7) W przedłożonych danych przestrzennych w tabeli atrybutów obiektu przestrzennego „Załącznik nr 3 do Uchwały XVIII_92_25 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 30 października 2025 — DokumentFormalny”, brak jest informacji o dokumencie powiązanim z aktem planowania przestrzennego, tj. informacji o uchwale inicjującej przedmiotową procedurę (uchwała Nr LXI/431/24 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 29 lutego 2024 r.). W przedmiotowych danych przestrzennych zawarto jedynie informację o opiniowanej uchwale, co nie spełnia warunków określonych w § 3 ust. 2 rozporządzenia w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

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.

Wobec powyższego, w terminie do 24 listopada 2025 r., proszę o złożenie wyjaśnień w przedmiotowej sprawie. Wyjaśnienia należy przesłać do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi na adres Elektronicznej Skrzynki Podawczej ePUAP: /lodzuw/enadzor albo ePUAP: /lodzuw/skrytka.

Z up. WOJEWODY ŁÓDZKIEGO

Justyna Szymańska-Chładzyńska

Dyrektor Wydziału Prawnego, Nadzoru i Kontroli

Do wiadomości:

Wójt Gminy Dobroń

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.