

**ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI
W ŁODZI**

PNIK-I.4131.710.2025

Łódź, 14 października 2025 r.

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 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 z późn. zm.)

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 XX/139/2025 Rady Gminy Ksawerów z dnia 24 września 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicach: Bohaterów Ksawerowa 1939-1945, Obwodowej, Akacyjowej, Tymiankowej i Ludowej, której pełna dokumentacja wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 6 października 2025 r.

Uzasadnienie

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

- 1) Zgodnie z § 11 pkt 9 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), dalej "rozporządzenie", z przebiegu czynności, o których mowa w art. 17 i art. 67c ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), dalej „ustawa pzp”, sporządza się dokumentację prac planistycznych, składającą się ze zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne wraz z wnioskiem o wyrażenie tej zgody albo informacji o braku konieczności uzyskania zgody. Zgodnie z przedłożonym podkładem mapowym w granicach ww. planu miejscowego występują użytki rolne z glebami należącymi do wyższych klas bonitacyjnych, na których dopuszczono zabudowę

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.

niezwiązaną z funkcją rolną (tereny 1MN-U, 1MW, 1KDL, 1KDD). Przeprowadzona analiza wykazała, że dla ww. terenów aktualnie obowiązują plany miejscowe. Dla terenu 1MN-U jest to plan przyjęty uchwałą Nr L/394/2022 Rady Gminy Ksawerów z dnia 27 kwietnia 2022 r. z przeznaczeniem ww. obszaru pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług (4P/U). Dla terenów 1MW, 1KDL, 1KDD jest to plan przyjęty uchwałą Nr XLVI/366/2022 Rady Gminy Ksawerów z dnia 20 stycznia 2022 r. z przeznaczeniem ww. terenów pod teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług (1P/U), teren dróg publicznych klasy lokalnej (4KDL) oraz teren drogi publicznej klasy dojazdowej (9KD-D). W przedłożonej dokumentacji prac planistycznych brak jest jednak dowodów poświadczających uzyskanie wcześniejszej zgody na odrolnienie ww. obszarów. W dokumentacji prac planistycznych zamieszczono oświadczenie wójta, w którym wskazano wyłącznie, że „(...) na potrzeby sporządzenia miejscowego planu (...) nie występowało o zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne”. Z powyższego oświadczenia nie wynika jednoznacznie, czy w ramach przeprowadzania procedury planistycznej nie było koniecznym uzyskanie przedmiotowej zgody.

- 2) Zgodnie z art. 8i ust. 7 ustawy pzp z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych sporządza się protokoły. W dokumentacji prac planistycznych brak jest protokołu z konsultacji społecznych w formie dyżuru projektanta.
- 3) W przedmiotowym planie wyznaczono tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (1KR, 2KR). Zgodnie z przedłożonym podkładem mapowym przedmiotowe tereny wyznaczone zostały na fragmencie działki o nr ewid. 59/6 (teren 1KR) oraz fragmencie działki o nr ewid. 1718/7 (teren 2KR). W uzasadnieniu do ww. planu nie zawarto szczegółowej informacji, czy przedmiotowe tereny komunikacji drogowej wewnętrznej wyznaczone zostały na gruncie należącym do samorządu czy na gruncie prywatnym. Wyznaczenie dróg wewnętrznych, bądź ich poszerzenie na gruntach prywatnych może prowadzić do naruszenia interesu prawnego właścicieli nieruchomości przeznaczonych pod ww. drogę (art. 140 KC), których zgodnie z art. 8 pkt 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 889), obciąża się obowiązkiem uczestniczenia np. w kosztach wybudowania takich dróg i ich utrzymania. Przerzucenie ww. obowiązków może w przyszłości doprowadzić do konfliktów społecznych oraz braku możliwości pełnej realizacji ustaleń planu, gdyż zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa ww. inwestycje nie stanowią inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.). Podkreślenia wymaga, że plan miejscowy ma stanowić faktyczne zabezpieczenie ochrony uzasadnionych interesów m.in. właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym. Ustalanie przebiegu dróg wewnętrznych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego powinno być poprzedzone wnikliwą analizą stanu faktycznego i prawnego, aby do niezbędnego minimum ograniczać sytuacje, w których organ gminy planuje tego typu drogi na gruntach prywatnych.

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) W zapisach ww. planu nie podano parametrów dla wskazanych w części graficznej gazociągów. Powyższe narusza § 4 pkt 11 lit. a rozporządzenia. Ponadto, brak wskazania ww. parametrów uniemożliwia weryfikację, czy wyznaczone na rysunku planu strefy kontrolowane spełniają obowiązujące przepisy prawa. Zgodnie z § 10 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640) dla gazociągów należy wyznaczyć, na okres ich użytkowania, strefy kontrolowane, zaś szerokość tych stref warunkowana jest ich ciśnieniem roboczym (MOP) oraz średnicą.

Wobec powyższego, w terminie do 20 października 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-Chłodzińska

Dyrektor Wydziału Prawnego, Nadzoru i Kontroli

Do wiadomości:

Wójt Gminy Ksawerów

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.