

**ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI
W ŁODZI**

PNIK-I.4131.806.2025

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/89/25 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 30 października 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Róża w gminie Dobroń, której pełna dokumentacja 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) Zawarty w § 17 pkt 2 uchwały zapis w brzmieniu: „Ustala się szerokość stref ochronnych linii elektroenergetycznych w strefie 15 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznych linii wysokiego napięcia 110 kV, w strefie 5 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV; Miejsca dostępne dla ludności oraz tereny przeznaczone pod zabudowę należy wyznaczyć wyłącznie na terenie, na którym nie są przekroczone dopuszczalne poziomy pola elektromagnetycznego określone w przepisach odrębnych; W granicach stref ochronnych obowiązują także przepisy odrębne w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych oraz normy; Tereny należy zagospodarować z uwzględnieniem tych przepisów lub należy zmienić przebieg linii elektroenergetycznej; Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w granicach stref ochronnych obowiązują do czasu istnienia linii energetycznych napowietrznych”, narusza art. 15 ust. 2 pkt 9

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.

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”, ponieważ nie określa jednoznacznie ograniczeń występujących w wyznaczonych strefach ochronnych. 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. Obowiązujące przepisy prawa nie regulują szerokości stref ochronnych od linii elektroenergetycznych oraz ograniczeń w nich występujących, w związku z powyższym jednoznaczne ustalenie szerokości stref ochronnych wraz ze wskazaniem konkretnych ograniczeń w zagospodarowaniu terenów powinno nastąpić w planie miejscowym. Zgodnie z wymogami ustawy pzp, to w kompetencjach rady gminy leży określenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ustalenie ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym ustanowienie zakazu zabudowy. Jednocześnie, podkreślić należy, że zgodnie z częścią graficzną ww. planu na obszarze wyznaczonych stref ochronnych ww. linii poprowadzono nieprzekraczalne linie zabudowy, co umożliwi realizację zabudowy w przedmiotowych strefach. Na powyższe wskazywano w opinii ŁUW z dnia 7 lutego 2025 r. (znak: GPB-I.743.77.2025), wystosowanej na podstawie art. 23 ustawy pzp.

- 2) Mając na uwadze treść art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy pzp, za nieprawidłowe należy uznać ustalenie w § 37 pkt 2 uchwały, 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

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.

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) 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, wątpliwości budzi zasadność zamieszczenia w dokumentacji prac planistycznych wykazu uwag zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.
- 4) W dokumentacji prac planistycznych nie zamieszczono licencji potwierdzającej pochodzenie mapy, na której sporządzono rysunek planu, zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy pzp.
- 5) 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. 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, zastrzeżenie budzi określona w tabeli atrybutów obiektu przestrzennego „Załącznik nr 3 do Uchwały XVIII_89_25 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 30 października 2025 — RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego” rozdzielczość przestrzenna o wartości 300.
- 6) W przedłożonych danych przestrzennych w tabeli atrybutów obiektu przestrzennego „Załącznik nr 3 do Uchwały XVIII_89_25 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 30 października 2025 — DokumentFormalny”, brak jest informacji o dokumencie powiązanym z aktem planowania

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.

przestrzennego, tj. informacji o uchwale inicjującej przedmiotową procedurę (uchwała Nr LXI/435/24 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.

- 7) Ponadto informuję, że w dokumentacji prac planistycznych zamieszczono niepełne odwzorowanie treści decyzji Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Wód Polskich w Poznaniu z dnia 18 lutego 2025 r., znak: P.RPP.610.38.2025.IB.

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-Chłędzińska

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.