

Uchwała Nr XLVII/434/2017
Rady Gminy Pabianice
z dnia 27 listopada 2017 r.

w sprawie rozpatrzenia wezwania do usunięcia naruszenia prawa

Na podstawie art. 18 ust. 1 w związku z art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uznaje się za nieuzasadnione wezwanie do usunięcia naruszenia prawa spowodowane uchwałą Rady Gminy Pabianice Nr XX/134/2004 z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pabianice, złożone przez Pana JP w dniu 20 października 2017 r., z przyczyn przedstawionych w uzasadnieniu do niniejszej uchwały, stanowiącym jej integralną część.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Gminy Pabianice
Marek Muszczak

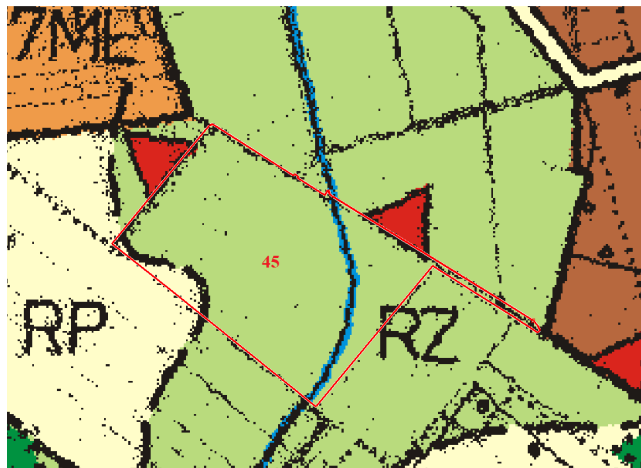
Uzasadnienie

do Uchwały Rady Gminy Pabianice

w sprawie rozpatrzenia wezwania do usunięcia naruszenia prawa

Pan JP pismem z dnia 20 października 2017 r. wezwał Radę Gminy Pabianice do usunięcia zapisów w planie miejscowym, które w jego ocenie rażąco naruszają jego interes prawny i uprawnienia do jego nieruchomości tj. działki o nr ewidencyjnym 45 w obr. Rydzyny, poprzez klasyfikację jej w planie pod symbolem RZ i opisanie jej w planie jako tereny potencjalni zalewowe (obszar zagrożenia powodziowego).

Rada Gminy odnosząc się do zarzutów przedstawionych w wezwaniu na wstępie dokonała analizy dokumentów źródłowych i ustaliła, że działka 45 obr. Rydzyny objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Pabianice nr XX/134/2004 z dnia 28 kwietnia 2004 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego 2004.193.1734 z dnia 2004.07.09) zgodnie, z którym przeznaczona jest częściowo pod użytki zielone i obniżenia terenowe i częściowo pod uprawy rolne oznaczone na rysunku planu symbolem RP. Przez działkę przebiega ciek wodny (zgodnie z legendą planu oznaczenie nieobowiązujące). Poniżej w kolorze czerwonym przedstawiono granice przedmiotowej działki oraz ustalenia szczegółowe planu.



*Dla terenów przeznaczonych pod **użytki zielone i obniżenia terenowe**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **RZ** plan ustala:*

- 1. Zakaz realizacji nowej zabudowy.*
- 2. Zakaz lokalizowania poprzecznych przeszkód terenowych i elementów utrudniających spływ powietrza (przewietrzania).*
- 3. Adaptację i ochronę istniejących zadrzewień i roślinności łąkowej oraz zachowanie istniejącego ukształtowania terenu i krajobrazu.*
- 4. Plan dopuszcza w niezbędnym zakresie realizację sieci napowietrznych i podziemnych uzbrojenia terenu oraz związanych z nimi urządzeń.*

5. Tereny użytków zielonych traktuje się jako potencjalne tereny zalewowe (obszary zagrożenia powodziowego), w ramach których dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych.
6. Plan dopuszcza korektę orientacyjnej linii rozgraniczającej na styku z terenami budowlanymi, po wykonaniu badań hydro - geologicznych i sprawdzeniu warunków posadowienia budynków w uzgodnieniu z właściwym regionalnym zarządem gospodarki wodnej.

Dla terenów przeznaczonych pod **uprawy rolne**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **RP** plan ustala:

1. Zakaz realizacji nowej zabudowy, niezwiązanej z produkcją rolną.
2. Adaptację istniejącej rozproszonej zabudowy; plan dopuszcza w ramach istniejącego siedliska wymianę i rozbudowę istniejących obiektów, w tym uzasadnioną potrzebami gospodarstwa rolnego.
3. Plan dopuszcza:
 - 1) realizację sieci napowietrznych i podziemnych uzbrojenia terenu, w tym lokalnych i przyłączy, obsługujących rozproszoną zabudowę zagrodową, których lokalizacja w ustalonych liniach rozgraniczających dróg nie jest możliwa;
 - 2) modernizację i przebudowę istniejących sieci i urządzeń;
 - 3) realizację nowych siedlisk zagrodowych lub uciążliwych ośrodków produkcji rolnej (fermy hodowlane, obory, chlewnie), na najstabszych glebach w rejonie zainteresowania inwestora, z dojazdem do drogi publicznej;
 - 4) eksploatację powierzchniową surowców, zgodnie z obowiązującymi przepisami i procedurą (geologiczne rozpoznanie złoża, uzyskanie koncesji na eksploatację, rekultywacja po zakończeniu wydobywania) - na wniosek inwestora;
 - 5) zalesianie, na wniosek właściciela gruntów gleb najstabszych, V i VI klasy bonitacji gleb, także na terenach niewyznaczonych na rysunku planu (na rysunku planu wskazuje się rejony proponowanych zalesień);
 - 6) realizację stawów i oczek wodnych.

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą z dnia 28 listopada 2016 r. Rady Gminy Pabianice nr XXXI/280/2016, działka 45 obr. Rydzyny przeznaczona jest pod tereny łąk i pastwisk, tereny rolne oraz tereny wód powierzchniowych (rzeki, cieki i zbiorniki wodne). Poniżej przedstawiono ustalenia dla tych terenów. Teren działki 45 obr. Rydzyny leży w rejonie występowania gleb chronionych pochodzenia organicznego.

Tereny łąk i pastwisk;

- a) utrzymanie istniejących kompleksów łąk jako istotnego elementu przyrodniczego i krajobrazowego gminy, jako terenów otwartych, z możliwością zadrzewień,
- b) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną i drogową, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- c) utrzymanie istniejących zadrzewień, rowów, oczek i cieków wodnych itp.,
- d) możliwość urządzenia zbiorników wodnych (hodowlanych i rekreacyjnych) również na ciekach naturalnych i rowach melioracyjnych, wówczas pod warunkiem uzgodnienia z właściwym zarządcą gospodarki wodnej;
- e) możliwość modernizacji bądź rozbudowy istniejących dróg, oraz budowy nowych odcinków.

Tereny rolne:

- a) utrzymanie istniejących upraw polowych, sadów, plantacji itp. z możliwością zabudowy obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, zabudową usługową i produkcyjną, służącą produkcji rolniczej i służących obsłudze gospodarki rolnej itp.,
- b) zachowanie rozproszonej zabudowy zagrodowej i możliwość realizacji zabudowy zagrodowej oraz związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, zabudowy inwentarskiej, rolniczej, związanej z przetwórstwem, składowaniem, produkcją sadowniczą, warzywną itp.,
- c) możliwość przekształcania istniejącej zabudowy bądź realizowania zabudowy agroturystycznej,
- d) możliwość utrzymania istniejących siedlisk, z prawem do ich modernizacji i rozbudowy,
- e) utrzymanie istniejących zadrzewień śródpolnych oraz oczek i cieków wodnych,
- f) możliwość urządzenia zbiorników wodnych (hodowlanych i rekreacyjnych) również na ciekach naturalnych i rowach melioracyjnych pod warunkiem uzgodnienia z właściwym zarządcą gospodarki wodnej oraz możliwość wykorzystania istniejącego odwiertu źródeł geotermalnych na terenie wsi Jadwinin dla utworzenia terenów rekreacyjno-sportowych pod warunkiem przeprowadzenia badań wydajności i przeprowadzeniu analiz ekonomicznych, których lokalizacja będzie uszczegółowiona w mpzp,
- g) obowiązek zachowania rowów melioracyjnych spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych, a w przypadku realizacji inwestycji – konieczność ich przebudowy i odtworzenia w uzgodnieniu z zarządcą urządzeń,
- h) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących siłę wiatru o mocy przekraczającej 100 kW, za wyjątkiem pojedynczej turbiny wiatrowej we wsi Żytowice (dz. nr 356), montaż urządzeń solarnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) możliwość modernizacji bądź rozbudowy oraz budowy sieci, urządzeń, obiektów infrastruktury technicznej, w tym stacji telefonii komórkowej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- j) możliwość prowadzenia rozpoznania złóż kruszywa pospolitego, ewentualnego udokumentowania ich, celem uzyskania koncesji na eksploatację, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- k) możliwość prowadzenia rozpoznania i ewentualnego pozyskania: wód termalnych, leczniczych, gazu, itp., przy zachowaniu przepisów odrębnych, przy uwzględnieniu czynnika społecznego tzn. partycypacji społecznej;
- l) możliwość modernizacji bądź rozbudowy istniejących dróg, oraz budowy nowych odcinków.

Tereny wód powierzchniowych i cieków:

- a) utrzymanie rzek: Ner, Dobrzyńka i Pabianka, wraz z dopływami. Wprowadza się zakaz likwidacji rowów, zakoli, zbiorników i oczek wodnych z jednoczesnym zakazem ich zanieczyszczenia i ograniczania dostępu do nich,
- b) zakaz przegradzania dolin rzecznych,
- c) użytkowanie wód otwartych do celów rekreacyjnych i sportowych, urządzenie łowisk i stawów hodowlanych musi być poprzedzone zgodą zarządcy wód i terenów przyległych,
- d) możliwość lokalizacji urządzeń służących regulacji rzeki oraz ochrony przeciwpowodziowej;

Glebami wskazanymi do ochrony przed zmianą przeznaczenia są gleby pochodzenia organicznego: mułowo – torfowe, murszowo – mineralne i murszowate. Występują one głównie w południowej części gminy Pabianice w sołectwach Rydzyny, Bychlew, Jadwinin i Pawlikowice. W północnej części występują w Kudrowicach.

Zdaniem wnoszącego wezwanie zapisy uchwały nr XX/134/2004 z dnia 28 kwietnia 2004 r. przeznaczając częściowo działkę 45 obr. Rydzyny pod użytki zielone i obniżenia terenowe oznaczone na rysunku planu symbolem RZ w sposób rażąco naruszyły interes prawny i uprawnienia właściciela do nieruchomości. W odniesieniu do zarzutu stwierdza się, iż ustawodawca poprzez zapisy art. 7 ust. 1 pkt 1 Ustawa z dnia 8 marca 1990 r.

o samorządzie gminnym. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) wskazał iż kształtowanie polityki przestrzennej na terenie gminy należy do zadań własnych gminy. Na podstawie tej kompetencji gmina sporządza dokumenty planistyczne przyjmowane w formie uchwał przez jej organ stanowiący – radę gminy. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) przewiduje, że polityka przestrzenna gminy określana jest w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy natomiast w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gmina ustala przeznaczenie terenów oraz określa sposoby ich zagospodarowania i zabudowy. Obydwa wymienione akty są ze sobą ściśle powiązane, bowiem nie można sporządzić planu miejscowego, jeśli nie sporządzono studium, a ponadto ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planu miejscowego. Zarówno studium, jak i plan miejscowy przyjmowane są przez radę gminy w drodze uchwały, lecz inna jest moc obowiązująca tych aktów. Ustawodawca przesądził, że studium nie jest aktem prawa miejscowego, natomiast rangę aktu prawa miejscowego nadał planowi miejscowemu. Tak więc ustawodawca w zakresie zagospodarowania przestrzennego przyznał gminie prawo do regulacji. Władztwo planistyczne gminy, jak każda inna działalność organu władzy publicznej, musi być zgodne z zasadami określonymi w Konstytucji, a w tym konkretnym przypadku, z zasadami demokratycznego państwa prawnego i praworządności oraz zasadą poszanowania prawa własności.

Plan miejscowy zatwierdzony uchwałą XX/134/2004 z dnia 28 kwietnia 2004 r. został sporządzony na podstawie ustawy już nieobowiązującej z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz 139 Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279 z 2000 r. Nr 12, poz. 136, nr 109, poz. 1157, nr 120, poz. 1268, oraz z 2001 r. Nr 5, poz 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085), co dopuszczał wówczas art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Plany miejscowe są stanowione w złożonej procedurze zapewniającej wszystkim zainteresowanym prawo do wysłuchania, rozumiane jako stworzenie zainteresowanym podmiotom możliwości swobodnego wypowiedzenia się. Zgodnie z wówczas obowiązującą ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym społeczeństwu przysługiwało prawo do wniosków, protestów i zarzutów do sporządzanego planu miejscowego w czasie jego procedowania.

Plan miejscowy jako akt prawa miejscowego jest aktem normatywnym powszechnie obowiązującym, zgodnie z art. 87 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 z późn. zm.). Akty prawa miejscowego, zgodnie z art. 94 Konstytucji RP, uchwalane są przez organy samorządu terytorialnego lub terenowe organy administracji rządowej, na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawie.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, jak wskazuje ich nazwa, dotyczą układów przestrzennych. Zadaniem planów zagospodarowania przestrzennego jest ustalanie celowego przeznaczenia określonych terenów zgodnie z przyjętymi lokalnymi potrzebami oraz w granicach zakreślonych przez wiele ustaw dotyczących gospodarki przestrzennej. Plany miejscowe muszą być ściśle osadzone w konkretnych stanach faktycznych. Powinno być wiadome, jakie skutki dla danej nieruchomości wynikają z usytuowania jej w konkretnej przestrzeni określonej planem.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa m.in. podmioty upoważnione do sporządzania projektów planów, sposób procedowania przy ich uchwalaniu oraz sposób ich ogłaszania. Warunkiem wejścia w życie planu miejscowego jako aktu prawa miejscowego, zgodnie z art. 88 ust. 1 Konstytucji RP, jest jego ogłoszenie. Zasady i tryb ogłaszania aktów prawa miejscowego określa ustawa z 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1523).

Organ gminy, uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, realizuje swoje ustawowe kompetencje. Współuczestniczy w sprawowaniu władzy publicznej, zgodnie z art. 16 ust. 2 zdanie pierwsze Konstytucji RP.

Dla obszaru działki 45 obr. Rydzyny w trakcie przeprowadzania procedury uchwalania planu, nie złożono żadnych wniosków oraz protestów. Należy zaznaczyć, iż przeprowadzona procedura uchwalania planu oraz sama uchwała była przedmiotem oceny wojewody (organ nadzoru) w zakresie zgodności z prawem. Uchwała Rady Gminy Pabianice nr XX/134/2004 z dnia 28 kwietnia 2004 r. i została opublikowana w Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego 2004.193.1734 z dnia 2004.07.09.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dotyczą zarówno możliwości korzystania z rzeczy (nieruchomości), jak i uprawnienia do jej posiadania i rozporządzania nią, bowiem zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. A zatem, plany miejscowe mogą ustanawiać ograniczenia w korzystaniu z rzeczy. Właściciel nie może zmieniać sposobu zagospodarowania terenu sprzecznie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Nie może on wznieść obiektu budowlanego nie odpowiadającego ustaleniom planu.

Przed wejściem w życie planu miejscowego zatwierdzonego uchwałą XX/134/2004 z dnia 28 kwietnia 2004 r. na terenie działki 45 obr. Rydzyny obowiązywał plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Pabianice zatwierdzony uchwałą Nr VIII/44/90 Rady

Gminy Pabianice z dnia 12 grudnia 1990 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego Nr 1 poz. 12 z 1991 r.) Zgodnie z ówczesnym planem obszar działki 45 obr. Rydzyny przeznaczony był częściowo pod doliny rzeczne oraz częściowo pod uprawy polowe. Obszar działki 45 obr. Rydzyny nie był zabudowany, ani przeznaczony do zabudowy.

Zgodnie z posiadanymi danymi udostępnionymi przez Starostwo Powiatowe w Pabianicach działka 45 obr. Rydzyny zewidencjonowana jest jako następujące użytki:

OZU	OFU	klasa	Pow
R	R	V	2.0723
Ł	Ł	IV	1.8079
	W		0.4362

R – grunty orne ,
Ł - łąki trwałe,
W – grunty pod rowami

W ocenie organu przeznaczenie terenu działki 45 obr. Rydzyny częściowo pod użytki zielone i obniżenia terenowe nie narusza interesu prawnego właściciela działki. Gmina Pabianice jest gminą wiejską i nie może przeznaczyć wszystkich terenów pod zabudowę ponieważ wówczas straciłaby swój wiejski charakter. Art. 41 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji. (Dz. U. poz. 1777) wprowadził istotne zmiany m.in. w art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. I tak planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy powinno być prowadzone przede wszystkim na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy. Na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione wcześniej planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy powinno być prowadzone wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których była mowa, przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Działka 45 obr. Rydzyny nie spełnia żadnego z wskazanych powyżej kryteriów. Działka nie jest położona w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych. Wskazane w piśmie działki 44/2 i 44/1 obr. Rydzyny nie leżą w bezpośrednim sąsiedztwie działki 45 obr. Rydzyny. Działka 45 obr. Rydzyny położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie gruntów ornych, łąk i pastwisk. W tej sytuacji nie można więc mówić o uzupełnianiu istniejącej zabudowy. Działka 45 obr. Rydzyny nie posiada również bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, ani nie jest wyposażona w żadną sieć infrastruktury technicznej. Tak więc charakter działki, jej ówczesne przeznaczenie, dotychczasowe wykorzystywanie oraz kierunek zagospodarowania określony

w studium w ocenie organu dopuszcza przeznaczenie jej pod użytki zielone i obniżenia terenowe oznaczone na rysunku planu symbolem RZ.

Odniesienia wymaga również zarzut dotyczący traktowania w planie terenów przeznaczonych pod użytki zielone i obniżenia terenowe jako terenów potencjalnie zalewowych. Zgodnie z §23 pkt. 5 uchwały Rady Gminy Pabianice nr XX/134/2004 z dnia 28 kwietnia 2004 r., tereny użytków zielonych traktuje się jako potencjalnie tereny zalewowe (obszary zagrożenia powodziowego) w ramach których dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych. Zgodnie z przedstawionym zapisem są to tereny potencjalne, czyli mogące się zdarzyć w odpowiednich warunków, przypuszczalne, hipotetyczne, które wynikać mogą m.in. z występowania rowów melioracyjnych oraz przepustnic z piętrzeniem. Rów służy odprowadzaniu wody jego zapchanie, niedrożność może skutkować zalewaniem terenu. Obszary określone w uchwale jako tereny potencjalnego zagrożenia powodziowego nie są tożsame, z dziś zawartymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sformułowaniem obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego. Poprzednio obowiązująca ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym z 7 lipca 1994 r. na podstawie, której sporządzano plan nie odnosiła się do zagadnień z zakresu obszarów zagrożenia powodziowego. Ponadto Dyrektor Regionalny Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu, w którego kompetencjach leżało uzgodnienie planu miejscowego zgodnie z ówczesnie obowiązującym art. 92 ust. 3 pkt 10 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo Wodne (Dz. U. Nr 115, poz. 1229 z późn. zm.) nie wniósł uwag w zakresie zapisów znajdujących się w projekcie planu dotyczących obszarów potencjalnego zagrożenia powodziowego. Należy zaznaczyć, że ówczesne zapisy prawa wodnego rozróżniały dwa typy obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi tj. obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią oraz obszary potencjalnego zagrożenia powodzią. Obszary potencjalnego zagrożenia powodzią, obejmują m.in. tereny narażone na zalewanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia budowli piętrzących albo budowli ochrony pasa technicznego. Przez budowlę piętrzącą rozumie się każdą budowlę hydrologiczną umożliwiającą stałe lub okresowe piętrzenie wody oraz substancji płynnych lub półpłynnych ponad przyległy teren albo akwen.

Nie zmienia to faktu, iż na terenach użytków zielonych i obniżen terenowych nie przewiduje się możliwości realizacji zabudowy. Wynika to z przyjętej polityki przestrzennej i władztwa planistycznego gminy. Wykreślenie zapisu w uchwale dot. potencjalnych terenów zalewowych w żaden sposób nie wpłynie na to, iż teren stanie się działką budowlaną. Ponieważ na terenach oznaczonych jako użytki zielone i obniżenia terenowe oznaczone na rysunku planu symbolem RZ ustalono takie przeznaczenie, że określone warunki zagospodarowania nie

przewidują możliwości realizacji nowej zabudowy. I tak w przypadku nawet zmiany planu zgodnie z obecnie obowiązującym studium nic się w tym zakresie nie zmieni. Ponieważ na terenie działki 45 obr. Rydzyny oczywiście nie przewidziano terenów szczególnego zagrożenia powodzią, które są wymagane dziś ustawą ale ustalono przeznaczenie działki pod tereny łąk i pastwisk, dla których nie wskazano możliwości zabudowy, a wskazano natomiast utrzymanie istniejących kompleksów łąk. Tak więc w przypadku zmiany planu część działki przeznaczonej obecnie pod tereny użytków zielonych i obniżeń terenowych nadal pozostanie bez możliwości zabudowy, czyli identycznie jak ma to miejsce w obecnie obowiązującym planie.

Odniesienia wymagają również pozostałe zarzuty przedstawione w uzasadnieniu wezwania.

Z zebranych dokumentów planistycznych oraz ewidencyjnych przedstawionych powyżej wynika, iż działka 45 obr. Rydzyny nie jest i nie była działką budowlaną, a obowiązujące studium również nie przeznaczają ww. działki pod tereny stricte budowlane.

Zgodnie z Art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu może być podjęta jedynie z własnej inicjatywy rady gminy lub na wniosek wójta. Wnioski właścicieli o zmianę planu nie są wnioskami w indywidualnej sprawie, o której mowa w kodeksie postępowania administracyjnego, mają one charakter jedynie postulowany i nie obligują rady gminy do podjęcia uchwały zgodnej z intencją wnioskodawcy. Rada Gminy od czasu zatwierdzenia uchwały XX/134/2004 z dnia 28 kwietnia 2004 nie podejmowała dotychczas uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu zagospodarowania przestrzennego na terenie działki 45 obr. Rydzyny.

Informacje o możliwości zagospodarowania działki 45 obr. Rydzyny są zawarte w uchwale, która jest dostępna do wglądu w Urzędzie Gminy Pabianice oraz na stronie internetowej prowadzonej przez Urząd Gminy Pabianice. Ponadto każdy ma prawo uzyskanie wypisu oraz wyciągu z planu. Zaznaczyć należy jednak, że organy gminy nie są obowiązane ani uprawnione do wyjaśniania, interpretowania i doprecyzowania pojęć użytych w treści planu w odniesieniu do możliwości realizacji konkretnej inwestycji. Wynika to z tego, iż samo w sobie sprecyzowanie przez organ gminy np. warunków zabudowy określonych w miejscowym planie nie miałyby w żaden sposób wiążącego znaczenia dla innych organów, stosujących przepisy prawa i działających na jego podstawie. Należy zaznaczyć, iż w żadnych przepisach prawa ustawodawca nie upoważnia wójta oraz rady gminy do interpretacji uchwalonych i obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w postępowaniu w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, czy zgłoszeniu robót

budowlanych. W szczególności nie wynika takie uprawnienie z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ani z ustawy Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 290 z późn. zm.). Prawo dokonywania interpretacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w tym zakresie przysługuje staroście, jako organowi administracji architektoniczno-budowlanej I instancji, który upoważniony jest ustawowo do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę (art. 82 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane). W myśl art. 35 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego właściwy organ sprawdza zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Organ ten dokonuje oceny danego zamierzenia budowlanego i ostatecznie przesądza o możliwości realizacji danej inwestycji. W rezultacie w myśl obecnie obowiązujących przepisów, ustawodawca nie przewidział roli organu gminy w interpretacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w postępowaniu, którego przedmiotem jest wydanie pozwolenia na budowę, czy zgłoszenie robót budowlanych. Tak więc nie jest dopuszczalne rozszerzanie takich uprawnień w tym względzie, ponieważ stanowiłoby to naruszenie art. 6 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1257), zobowiązującego organy do działania na podstawie przepisów prawa.

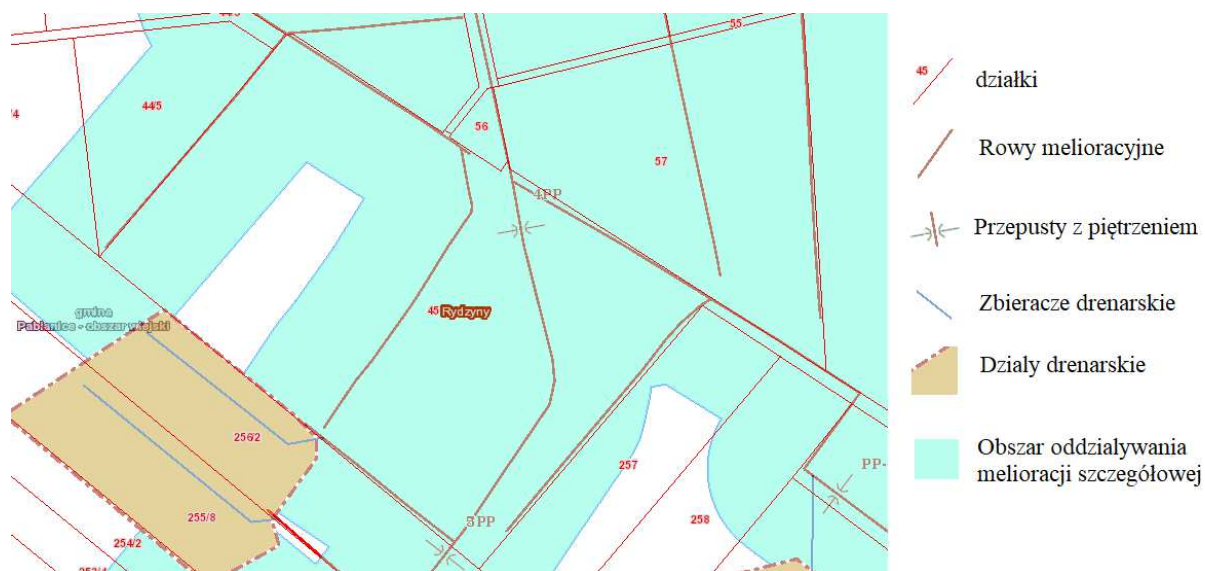
W uzasadnieniu wnoszący wezwanie odnosi się do sąsiadujących działek o nr geodezyjnych 44/2, 44/1 i 44/4 obr. Rydzyny. Należy wskazać, iż żadna z wymienionych działek nie jest działką o przeznaczeniu podstawowym budownictwo mieszkaniowe. Zgodnie z obowiązującą uchwałą XX/134/2004 z dnia 28 kwietnia 2004 r. przeznaczeniem podstawowym działek 44/2 i 44/1 obr. Rydzyny jest zabudowa letniskowa oznaczona na rysunku planu symbolem 7ML, natomiast działki 44/4 obr. Rydzyny uprawy rolne oznaczone na rysunku planu symbolem RP.

Zgodnie z art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym za działkę budowlaną rozumie się nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego. Tak więc sama wysokość działki nad poziomem morza nie jest jedyną cechą, która przesądza o tym, czy działka może spełniać wymogi określone w powyżej przytoczonej definicji ustawowej.

Przeznaczenie pod użytki zielone i obniżenia terenowe nie oznacza, iż poziom wysokości działki jest poniżej innych działek przeznaczonych do zabudowy. Na terenie działki

45 obr. Rydzyny występują m.in. rowy melioracyjne, czyli urządzenia melioracji wodnych szczegółowych w rozumieniu ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1121 z późn. zm.). Rów melioracyjny sam w sobie stanowi obniżenie terenowe ponieważ jest to zagłębienie w ziemi służące do zbierania z okolicy nadmiernej ilości wody, celem odprowadzenia jej do najbliższej rzeki lub zbiornika.

Podwyższenie poziomu terenu działki 45 obr. Rydzyny może spowodować zmianę kierunku odpływu wody w stronę innych sąsiednich działek, a to zgodnie z art. z art. 29 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne jest zabronione. Na poniższym rysunku grubymi liniami czerwonymi przedstawiono sieć rowów melioracyjnych (dane udostępniane przez Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Łodzi). Jak widać na terenie działki 45 obr. Rydzyny znajdują się ponad 1km sieci rowów melioracyjnych, która służy odwodnieniu okolicznego terenu.



Wnoszący wezwanie stwierdza, iż gmina nie poniosłaby kosztów inwestycyjnych w zakresie infrastruktury w przypadku zmiany przeznaczenia działki na cele budownictwa mieszkaniowego. Według organu zgodnie z obecnie obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – art. 15 pkt 2 w planie określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Działka 45 obr. Rydzyny nie posiada żadnej infrastruktury technicznej. Wszystkie nowe działki przeznaczone do zabudowy zgodnie z obecnie obowiązującą definicją działki budowlanej, o której była mowa wcześniej, muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej. Najbliższą istniejącą drogą publiczną w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach

publicznych. (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1440 z późn. zm.) jest droga powiatowa nr 3309E, która znajduje się w odległości około 450 m od przedmiotowej działki. Nieruchomości, o których wspomina strona tj. dz. 51 oraz 55 obr. Rydzyny nie stanowią drogi publicznej w rozumieniu ustawy o drogach publicznych. Owe działki stanowią własność Skarbu Państwa i pełnią funkcje dojazdu do pól, ich parametry i stan w żaden sposób nie spełniają wymogów dla dróg publicznych określonych w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1990 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 124). Przede wszystkim ich szerokość nie przekracza 4 m. Minimalna szerokość nowo projektowanej drogi publicznej, która musiałaby być utworzona w przypadku zmiany przeznaczenia działki 45 pod tereny budowlane powinna mieć szerokość minimum 10 m, zgodnie z wymogami w przywołanym rozporządzeniu. W związku z powyższymi gmina nie tylko musiała by pokryć koszty realizacji samej drogi ale przede wszystkim wykupić teren pod jej realizację. Oprócz tego zadaniem własnym gminy określonym w art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) jest m.in. zapewnienie wodociągów i zaopatrzenia wodę oraz kanalizację. W przypadku przeznaczenia nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe plan miejscowy powinien zakładać rozbudowę gminnej sieci wodociągowej oraz kanalizacyjnej celem doprowadzenia sieci do działki 45 obr. Rydzyny.

Niezrozumiałe są zarzuty wnoszącego wezwanie odnośnie występowania na działce 45 obr. Rydzyny gleb chronionych. Wnoszący wezwanie w uzasadnieniu powołuje się i interpretuje oznaczenie ŁIV. To oznaczenie odnosi się do danych ewidencyjnych gruntów i budynków (EGiB) prowadzonych przez Starostwo Powiatowe w Pabianicach jest to oznaczenie użytków OZU i OFU oraz klasy, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków. Definicja gleb pochodzenia organicznego została określona w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161). Zgodnie z nią za gleby pochodzenia organicznego uważane są gleby torfowe i murszowe. Z map glebowo-rolniczych i geologicznych udostępnionych przez Urząd Marszałkowski Województwa Łódzkiego Departament Geodezji i Kartografii, wynika iż obszar działki 45 obr. Rydzyny położony jest w kompleksie użytków zielonych słabych i bardzo słabych, na których występują gleby murszowo-mineralne i murszowate, które zalicza się do gleb pochodzenia organicznego.

Bezpodstawne są również wskazania wnoszącego wezwanie, że gmina w okolicach działki 45 obr. Rydzyny posiada niedobór terenów budowlanych. W dniu 26 września 2016 r.

Rada Gminy Pabianice zatwierdziła uchwałą XXIX/247/2016 r. zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przeznaczył w bliskim sąsiedztwie niespełna 14ha nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (tereny na zachód od działki 45 obr. Rydzyny). Oprócz tego na wschód od działki 45 obr. Rydzyny występuje wiele działek jeszcze niezagospodarowanych o przeznaczeniu podstawowym pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, usługi. Wykaz jest ogólnie dostępny na stronie Urzędu Gminy Pabianice – System Informacji Przestrzennej.

Wymiar podatku od nieruchomości, który zobowiązany jest płacić właściciel ustalany jest na podstawie danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków, a nie na podstawie przeznaczenia działki w planie miejscowym.

Biorąc powyższe pod uwagę stwierdza się, że zarzuty wnoszącego wezwanie wskazujące, iż obowiązujący plan miejscowy narusza jego interes prawny i uprawnienia do nieruchomości są nieuzasadnione. W tej sytuacji Rada Gminy uznaje, że ustalenia obowiązującego planu są zgodne z prawem i tym samym nie mogła uwzględnić wezwania do usunięcia zapisów w teksie planu wykazanych przez wnoszącego wezwanie.