



WOJEWODA ŁÓDZKI

PNIK-I.4131.179.2024

Łódź, 21 lutego 2024 r.

Rada Miejska w Zelowie

Zawiadomienie o wszczęciu postępowania

Na podstawie art. 91 ust. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) w związku z art. 61 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.).

zawiadamiam,

że wszczęte zostało z urzędu postępowanie określone w rozdziale 10 ustawy o samorządzie gminnym w celu kontroli legalności uchwały Nr LV/628/2024 Rady Miejskiej w Zelowie z dnia 26 stycznia 2024 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zelów, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 2 lutego 2024 r.

Uzasadnienie

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

- 1) Wyjaśnienia wymaga, czy dokonując zmiany Studium uwzględniono przepisy uchwały Nr XXIX/379/16 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 25 października 2016 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Łask (Dz. U. Woj. Łódz. Poz. 4929). Powyższe jest wymagane na podstawie art. 10 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), zwanej dalej: *ustawą pzp*, w związku z art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), dalej zwanej: *ustawą o zmianie ustawy pzp*, w związku z art. 72 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54). Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 3 *ustawy pzp*, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy okre-

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40Elektroniczna 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.

śla się w szczególności obszary oraz **zasady ochrony środowiska** i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk. Według § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z Nr 118 poz. 1233) w związku z § 9 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. poz. 2405), ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk powinny zawierać w szczególności wytyczne ich określania w planach miejscowych, wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. — Prawo ochrony środowiska (...). Natomiast, zgodnie z art. 72 ust. 1 pkt 6 ustawy Prawo ochrony środowiska, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, w szczególności przez uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, **ochrony przed hałasem**, wibracjami i polami elektromagnetycznymi. Uchwała Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 25 października 2016 r. ustanawia obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Łask, w którym wyróżniono dwa podobszary – podobszar A oraz podobszar B. Zgodnie z § 8 pkt 2 ww. uchwały w podobszarze B wprowadzono zakaz przeznaczenia terenów pod budowę szpitali, domów opieki społecznej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, działających w porze nocy. Ponadto, w zakresie korzystania z terenów w podobszarze B, zgodnie z § 9 pkt 2 ww. uchwały, zakazano zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych w całości lub w części na ww. obiekty. Z analizy ogólnodostępnej bazy geoportali przedstawiającej obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego w Łasku, wynika, że granica podobszaru B obejmuje swym zasięgiem północno-zachodni oraz północno-wschodni fragment gminy Żelów. Analiza załącznika graficznego nr 2.2. do *zmiany Studium* – Rysunek nr 2 pn. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”, zwanego dalej: *załącznikiem nr 2 – „Kierunki”*, wykazała, że w ww. podobszarze B wyznaczono teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej i usług o symbolu MU. Zgodnie z częścią tekstową *zmiany Studium* w ramach ww. terenu przewiduje się możliwość lokalizacji nowych usług m.in. ochrony zdrowia, opieki społecznej oraz realizację zabudowy zamieszkania zbiorowego (str. 33, Tom II – Kierunki [...], Rozdział 4.2.1 – *Kierunki polityki przestrzennej*). Co prawda z załącznika graficznego pn. „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”

wynika, że na wyznaczonym terenie o symbolu MU częściowo istnieje już zabudowa usługowa, jednakże z ustaleń *zmiany Studium* nie wynika, że są to **istniejące** szpitale, domy opieki społecznej i obiekty związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w stosunku do których ww. uchwała Sejmiku Województwa dopuszcza rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę (§ 9 pkt 2 lit. c). Powyższe ustalenia Studium budzą zatem wątpliwość w kontekście spełnienia wymogów ww. § 8 pkt 2 oraz § 9 pkt 2 uchwały Sejmiku Województwa Łódzkiego w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Łask.

- 2) Zgodnie z zapisami art. 10 ust. 5 pkt 4 *ustawy pzp* w związku z art. 65 ust. 2 pkt 1 *ustawy o zmianie ustawy pzp*, w studium nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w przypadku, gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy. W wynikach wykonanego bilansu (str. 93, Tom I – Uwarunkowania [...], Rozdział 8.4.3. – *Możliwości wyznaczenia nowych terenów budowlanych w gminie*) wskazano, że zapotrzebowanie na nową zabudowę nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, a zatem zgodnie z ww. przepisem nie ma możliwości wyznaczenia zarówno w mieście, jak i na terenach wiejskich Gminy Żelów, nowej zabudowy poza ww. obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Pomimo tego, w studium wyznaczono nowe obszary przeznaczone pod zabudowę, np. w południowo-wschodniej części obrębu Dąbrowa. Wątpliwości budzi, czy ww. nowe obszary znajdują się w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, gdyż nie zostało to wyjaśnione w przedmiotowym dokumencie.
- 3) W części tekstowej *zmiany Studium* brak jest prognozy demograficznej, co jest wymagane przez art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. b *ustawy pzp* w związku z art. 65 ust. 2 pkt 1 *ustawy o zmianie ustawy pzp*.
- 4) Zastrzeżenia budzi wskazanie w treści *zmiany Studium* cyt.: „*Studium zostało przygotowane zgodnie z [...] rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2011 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2021 r. poz. 2405)*” – str. 7, Tom I – Uwarunkowania [...], Rozdział 1.1. – *Podstawa prawna i cel opracowania*. Należy zwrócić uwagę, że w analizowanym przypadku zastosowanie znajdzie rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233), zwane dalej:

rozporządzeniem z 2004 r. Zgodnie bowiem z § 9 ust. 1 Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. poz. 2405), do projektów studiów sporządzanych lub zmienianych na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy podjętej przed dniem 24 grudnia 2021 r. stosuje się przepisy dotychczasowe. Uchwała Nr XIX/215/2020 w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowej *zmiany Studium* została podjęta przez Radę Miejską w Zelowie w dniu 28 sierpnia 2020 r. Mając na uwadze powyższe, rysunek Studium, będący *załącznikiem nr 2 – „Kierunki”*, nie spełnia wymogu określonego w § 7 pkt 3, 4 i 5 *rozporządzenia z 2004 r.*, z uwagi na:

- a) sposób oznaczenia klas dróg publicznych, który nie jest jednoznaczny, a zastosowane barwy utrudniają ich rozróżnienie na rysunku;
 - b) sposób przedstawienia niektórych oznaczeń graficznych m.in. stanowisk archeologicznych wraz ze strefami ochrony archeologicznej, granic zasięgu złóż kopalin, terenów i obszarów górniczych, granic obszaru Natura 2000, obszarów zagrożenia powodzią. Rysunek *zmiany Studium* został sporządzony bowiem w taki sposób, jakby powyższe oznaczenia stanowiły treść podkładu mapowego, a nie ustalenia zmiany Studium.
- 5) Do dokumentacji prac planistycznych nie dołączono potwierdzenia, że mapa topograficzna, na której zgodnie z treścią § 2 pkt 2 uchwały sporządzono rysunek *zmiany Studium*, pochodzi z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, mając na uwadze wymóg określony w § 5 ust. 1 *rozporządzenia z 2004 r.*

Proszę o złożenie wyjaśnień w przedmiotowej sprawie do dnia 27 lutego 2024 r. Wyjaśnienia należy przesłać do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi na adres Elektronicznej Skrzynki Podawczej ePUAP: /lodzuw/skrytka.

WOJEWODA ŁÓDZKI

Dorota Ryl

Do wiadomości:
Burmistrz Zelowa