

Łódź, 11 lipca 2022 r.

PNIK-I.4131.763.2022

**Rada Gminy
Zgierz**

Zawiadomienie o wszczęciu postępowania

Na podstawie art. 91 ust. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) w związku z art. 61 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.)

zawiadamiam,

że wszczęte zostało z urzędu postępowanie określone w rozdziale 10 ustawy o samorządzie gminnym w celu kontroli legalności uchwały Nr LII/568/22 Rady Gminy Zgierz z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zgierz, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi 27 czerwca 2022 r.

Uzasadnienie

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

1) Przedmiotowa uchwała stanowi ponowienie procedury planistycznej zainicjowanej uchwałą Nr VI/82/19 z dnia 25 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium, z uwagi na wydane przez Wojewodę Łódzkiego rozstrzygnięcie nadzorcze z 1 grudnia 2021 r. (znak: PNIK-I.4131.847.2021), stwierdzające nieważność uchwały Nr XL/455/21 Rady Gminy Zgierz z dnia 26 października 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium gminy Zgierz. W przesłanej aktualnie dokumentacji planistycznej organy planistyczne poinformowały, że wprowadzono zmiany wynikające z ww. rozstrzygnięcia nadzorczego. W wyniku dokonanych czynności nadzorczych stwierdzono, że do przedmiotowego dokumentu (zmiany Studium z 2022 r.) w rozdziale dotyczącym uwarunkowań wynikających z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, a w szczególności części dotyczących prognozy demograficznej oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie wprowadzono żadnych zmian względem Studium, co do którego stwierdzono nieważność. W związku z powyższym, w ocenie organu nadzoru przedmiotowa zmiana Studium nadal

narusza przepisy prawa. Zgodnie z treścią art. 10 ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, między innymi szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy. Natomiast w przedmiotowej zmianie Studium, w opracowanym bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę nie oszacowano chłonności obszarów, o której mowa w wyżej wymienionym przepisie prawa i tym samym naruszono ww. art. 10 ust. 5 pkt 2 ustawy. Z kolei z treści art. 10 ust. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1 oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje zabudowy, o której mowa w pkt 2 i 3, a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1:

- a) nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy - nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3;
- b) przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy - bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu.

W przedmiotowej zmianie Studium nie dokonano jednoznacznego porównania, o którym mowa w wyżej wymienionym przepisie prawa. Niekompletny bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę uniemożliwia prawidłową weryfikację, czy wprowadzone kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, poprzez powiększenie obszarów zabudowy, zostały prawidłowo określone zgodnie z dyspozycją art. 10 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Podobny pogląd został wyrażony w wyroku WSA w Poznaniu z dnia 15 września 2016 r., sygn. akt IV SA/Po 420/16.

Ponadto zawarta w zmianie Studium prognoza demograficzna dla gminy Zgierz, jest niezgodna z ustaleniem określonym w art. 10 ust. 7 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż została powiększona o dodatkowe 30%, w stosunku

do pierwotnie wyliczonej wartości. Zgodnie ze wskazanym przepisem prawa, określając zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w art. 10 ust. 5 pkt 1 ww. ustawy, można wziąć pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia tego zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz (ekonomicznych, środowiskowych, społecznych) i prognoz demograficznych - nie więcej niż o 30%. Zatem można zwiększyć o 30 % zapotrzebowanie, a nie same wyniki analiz i prognoz demograficznych, które powinny stanowić wartości stałe, będące podstawą do dalszych obliczeń w opracowaniu bilansu terenów.

2) Do przedmiotowej uchwały nie dołączono rysunku przedstawiającego kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, co stanowi naruszenie § 4 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. 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). Zgodnie z § 3 pkt 2 lit. b rysunek ten powinien stanowić Załącznik Nr 3 do przedmiotowej uchwały. Dołączono natomiast dwa identyczne Załączniki Nr 2 przedstawiające uwarunkowania rozwoju.

3) W § 2 ust. 1 uchwały określono granice obszaru podlegającego zmianie ustaleń z błędami np.: w pkt 1 wskazano, że działka nr ewid. 344 znajduje się w obr. Biała (powinno być obr. Ciosny), a działka nr ewid. 83 znajduje się w obr. Biała (powinno być obr. Dąbrówka Wielka). Ponadto w pkt 4 § 2 ust. 1 uchwały, nie wskazano obrębów dla działek wskazanych w nawiasach (dwie z nich, działka nr ewid. 805/2 oraz działka nr ewid. 777, znajdują się w obr. Dąbrówka Wielka, natomiast działka nr ewid. 199, w obr. Biała).

Wobec powyższego, proszę o złożenie wyjaśnień w przedmiotowej sprawie do 18 lipca 2022 r. Wyjaśnienia należy przesłać do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi na adres Elektronicznej Skrzynki Podawczej ePUAP: /lodzu/skrytka.

Z up. WOJEWODY ŁÓDZKIEGO

Justyna Szymańska-Chłodzińska
Zastępca Dyrektora Wydziału
Prawnego, Nadzoru i Kontroli

Do wiadomości:
Wójt Gminy Zgierz