

Łódź, 20 czerwca 2022 r.

PNIK-I.4131.700.2022

**Rada Gminy  
Góra Świętej Małgorzaty**

### **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,**

o wszczęciu z urzędu postępowania określonego w rozdziale 10 ustawy o samorządzie gminnym w celu kontroli legalności uchwały Nr XXXIII.225.2022 Rady Gminy Góra Świętej Małgorzaty z dnia 20 maja 2022 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Góra Świętej Małgorzaty, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 31 maja 2022 r.

### **Uzasadnienie**

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

- 1) Wątpliwości budzi data pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej Gminy Góra Świętej Małgorzaty, przedłożonej do dokumentacji prac planistycznych. Zgodnie z art. 11 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), dalej: *ustawy pzp*, Wójt, burmistrz albo prezydent miasta, po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania studium, kolejno: uzyskuje od gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu

art. 8 cyt. ustawy, komisji urbanistyczno-architektonicznej opinię o projekcie studium, a następnie zgodnie z art. 11 pkt 5 cyt. ustawy, występuje o uzgodnienie i o opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie studium. Jak wynika z weryfikacji ww. dokumentacji prac planistycznych, Wójt Gminy Góra Świętej Małgorzaty wystąpił pismem z dnia 28 czerwca 2021 r. do właściwych organów o uzyskanie stosownych uzgodnień oraz opinii, natomiast pozytywna opinia od Gminnej Komisji Urbanistyczno-Archiitektonicznej została uzyskana w dniu 10 lutego 2022 r., a zatem po etapie uzgodnień i opiniowania.

- 2) Jak wynika z zestawienia przedstawionego w formie tabelarycznej w rozdziale 5.4. *Zapotrzebowanie na nową zabudowę i tereny* (str. 20) zamieszczonego w przedłożonym *Bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę* (dodatkowy załącznik do opracowania Studium), suma chłonności powierzchni użytkowej zabudowy w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze przestrzennej w granicach jednostki osadniczej oraz chłonności w obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę (dalej: *suma chłonności powierzchni użytkowej zabudowy*) dla zabudowy usługowej wynosi łącznie 5400 m<sup>2</sup>. Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową uwzględniające demografię do 2040 r. określono na 2548 m<sup>2</sup> oraz dodatkowo na 1,2 ha, a tym samym łącznie na 14548 m<sup>2</sup>. Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. b *ustawy pzp*, jeżeli maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę przekracza *sumę chłonności 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 art. 10 ust. 5 pkt 2 i 3 cyt. ustawy, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu. Należy zauważyć, że przy takich wyliczeniach organu gminy, maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową przewyższa *sumę chłonności powierzchni użytkowej zabudowy* o 9148 m<sup>2</sup>. W przedmiotowym bilansie nie przewidziano jednak lokalizacji nowej zabudowy usługowej (w zestawieniu tabelarycznym – 0 m<sup>2</sup>). Dodatkowo wątpliwości budzi wyodrębniona funkcja zabudowy na terenie Gminy w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zestawieniu w formie tabelarycznej bilansu, gdyż jak wynika z wcześniejszych analiz, wskazane wartości dla: chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, chłonności w obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, czy maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę odnoszą się do funkcji

zabudowy mieszkaniowej (uwzględniającej wprawdzie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, ale również zabudowę zagrodową, a tym samym dwie odrębne funkcje zabudowy). Powyższe prowadzi do wniosku, iż sposób określenia zapotrzebowania na nową zabudowę nie spełnia wymogu prawidłowego wykonania bilansu, w trybie art. 10 ust. 5 *ustawy pzp* i w konsekwencji uniemożliwia oszacowanie faktycznej możliwości predysponowania nowych terenów z przeznaczeniem pod zabudowę usługową, czy mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową. W syntezie wynikającej z przeprowadzonego bilansu organ gminy uwzględnił jedynie lokalizację nowej zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług, co należy uznać za nieprawidłowe w świetle analizy przedłożonego bilansu i obowiązujących przepisów prawa.

- 3) Przepis art. 10 ust. 2a *ustawy pzp* stanowi, że jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki oraz urządzeń innych, niż wolnostojące. W części tekstowej dokumentu Studium (Tom III – Kierunki zagospodarowania, rozdział 7.3. *Odnawialne źródła energii*, str. 120 -121) wskazano, że cyt.: *Na terenie gminy Góra Świętej Małgorzaty przewiduje się możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, wykorzystujących energię otrzymywaną z biomasy, energię geotermalną, energię aerotermalną, energię promieniowania słonecznego(...)*. Natomiast w dalszej części rozdziału dotyczącej lokalizacji urządzeń o mocy przekraczającej 500 kW, wskazano jedynie, że cyt.: *terenami, na których możliwa jest lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wykorzystujących energię otrzymywaną z biomasy i energię geotermalną są: tereny zabudowy usługowej (U), tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU), tereny obiektów produkcyjnych w gospodarstwach rolnych (RP) oraz tereny infrastruktury technicznej (IW, IG)*, a tym samym nie uwzględniono lokalizacji przedmiotowych urządzeń wykorzystujących energię otrzymywaną z energii aerotermalnej.

W związku z powyższym proszę o złożenie wyjaśnień w niniejszej sprawie do dnia 27 czerwca 2022 r. Wyjaśnienia należy przesłać do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi na adres Elektronicznej Skrzynki Podawczej ePUAP: /lodzuw/skrytka.

**Z up. WOJEWODY ŁÓDZKIEGO**

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

Do wiadomości:  
Wójt Gminy Góra Świętej Małgorzaty