



**ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI
W ŁODZI**

PNIK-I.4131.664.2026

Łódź, 19 sierpnia 2026 r.

Rada Gminy Belchatów

Zawiadomienie o wszczęciu postępowania

Na podstawie art. 91 ust. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) w związku z art. 61 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691)

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 XXXI/281/2026 Rady Gminy Belchatów z dnia 24 lipca 2026 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego Gminy Belchatów, której pełna dokumentacja wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 4 sierpnia 2026 r.

Uzasadnienie

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

- 1) Zgodnie z art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą pzp”, rada gminy uchwała plan ogólny dla obszaru gminy, z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych oraz terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu. Na terenie gminy Belchatów brak jest morskich wód wewnętrznych oraz terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu. Po dokonaniu analizy przebiegu granic gminy Belchatów w ogólnodostępnych geoportalach, zastrzeżenia budzi prawidłowość wyznaczenia granic przedmiotowego planu ogólnego. Z analizy tej wynika, że do

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

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

<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.

granic opracowania nie włączono m.in. działek o nr ewid. 94/2 oraz 163/5, obr. Wola Grzymalina oraz fragmentów działek o nr ewid. 236/7, 256, 257/1, 257/2, obr. Bukowa. Według ogólnodostępnych geoportali działki te znajdują się w granicach gminy Bełchatów. Z analizy wynika również, że granicami planu ogólnego objęto m.in. fragmenty działek z sąsiedniej gminy Żelów, tj. działek nr ewid. od 410 do 413 obr. Kolonia Łobudzice, gm. Żelów oraz działek nr ewid. od 414 do 427, obr. Kolonia Łobudzice, gm. Żelów.

- 2) W przedłożonym planie ogólnym zastosowano dopuszczenie, o którym mowa w § 1 ust. 5 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729) dalej „rozporządzenie OUZ”, tj. rozszerzono granice wyznaczonych w ww. projekcie planu ogólnego obszarów uzupełnienia zabudowy. Zgodnie z § 1 ust. 6 ww. rozporządzenia na użytkach rolnych klas I-III poza granicami administracyjnymi miast ww. rozszerzenie granic jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3 ww. rozporządzenia, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 889), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad. Mając na uwadze powyższe przepisy prawa wątpliwości budzi sposób wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy o symbolu 172 OUZ znajdującego się w części w graniach użytku rolnego RIIIb oraz obszaru uzupełnienia zabudowy o symbolu 190 OUZ znajdującego się w części w granicach użytku rolnego RIIIb.
- 3) Zastrzeżenia budzi zgodność przedmiotowego planu ogólnego z przepisami ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 317), w szczególności z art. 4 ust. 4 tej ustawy, zgodnie z którym lokalizowanie budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej na podstawie planu miejscowego może nastąpić wyłącznie z zachowaniem odległości nie mniejszej niż 700 m od elektrowni wiatrowej. Przepis ten ustanawia standard ochronny dotyczący lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie elektrowni wiatrowych. W przedmiotowym planie ogólnym wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 36SJ, w której znajdują się niezabudowane i nieobjęte ustaleniami obowiązujących planów miejscowych nieruchomości, a mieszczące się jednocześnie w obszarze położonym w odległości mniejszej niż 700 m od istniejących elektrowni wiatrowych, zlokalizowanych w granicach strefy gospodarczej – 10SR. W konsekwencji plan ogólny przewiduje możliwość dalszego planowania funkcji mieszkaniowej na obszarze, na którym, z uwagi na ograniczenie wynikające z ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych – realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej nie będzie mogła zostać skutecznie dopuszczona w przyszłym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
- 4) Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy pzp w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy pzp, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130%

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

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

<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.

wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że w przedłożonym uzasadnieniu przy dokonywaniu obliczeń nie odwołano się do wyznaczonych w opiniowanym planie ogólnym stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW). Wskazany art. 13d ust. 2 ustawy pzp odnosi się do stref, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 (tj. stref SJ, SZ oraz SW). Zamieszczone analizy odwołują się zaś wyłącznie do stref SJ oraz SZ. W związku z powyższym wątpliwości budzi, czy przedmiotowy plan ogólny został sporządzony zgodnie z powołanymi przepisami.

- 5) Zgodnie z art. 8i ust. 7 ustawy pzp z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych sporządza się protokoły. W przedłożonej dokumentacji prac planistycznych nie zamieszczono protokołu ze spotkania otwartego.
- 6) Mając na uwadze treść art. 8h ust. 1 oraz art. 13i ust. 3 pkt 1 i 8 ustawy pzp ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego oraz ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych powinno nastąpić m.in. przez:
- publikację w prasie,
 - przez wywieszenie w widocznym miejscu na terenie objętym sporządzanym aktem planowania przestrzennego lub w siedzibie obsługującego go urzędu,
 - przez udostępnienie informacji na stronie internetowej obsługującego go urzędu, o ile taką posiada, oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu.

W przedłożonej dokumentacji prac planistycznych nie zamieszczono dowodu udostępnienia ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego na stronie internetowej gminy Bełchatów. W dokumentacji brakuje również dowodu udostępnienia ogłoszenia o rozpoczęciu konsultacji społecznych w Biuletynie Informacji Publicznej oraz w prasie.

- 7) Zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) dalej „rozporządzenie POG”, w dokumentacji prac planistycznych zamieszcza się dowody ogłoszenia o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego. Zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 9 rozporządzenia POG w dokumentacji prac planistycznych zamieszcza się dowody ogłoszenia o rozpoczęciu konsultacji społecznych. W przedłożonej dokumentacji prac planistycznych nie zamieszczono daty wywieszenia ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego oraz ogłoszenia o rozpoczęciu konsultacji społecznych na tablicy ogłoszeń.
- 8) Zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 5 rozporządzenia POG do dokumentacji prac planistycznych dołącza się wykaz wniosków do projektu planu ogólnego, którego wzór określa załącznik nr 3 do tego rozporządzenia. Zamieszczony w dokumentacji wykaz nie zawiera propozycji rozpatrzenia złożonych w toku procedury wniosków. Ponadto do dokumentacji nie dołączono wniosków, które powinny zostać powiązane z ww. wykazem. Załącznik nr 3 do rozporządzenia POG

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

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

<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.

stanowi, że oznaczenie wniosku powinno umożliwiać jednoznaczne powiązanie z wnioskiem stanowiącym załącznik do wykazu.

- 9) Mając na uwadze § 7 ust. 1 pkt 6 rozporządzenia POG w dokumentacji prac planistycznych powinny się znaleźć wystąpienia do właściwych instytucji i organów o uzgodnienie projektu planu ogólnego oraz o opinie o projekcie planu ogólnego. W przedłożonej dokumentacji prac planistycznych nie zamieszczono pism przewodnich potwierdzających wystąpienia o uzgodnienie lub opinie. Z analizy wynika, że projekt planu ogólnego podlegał kilkukrotnemu opiniowaniu bądź uzgadnianiu.
- 10) W zamieszczonym w dokumentacji prac planistycznych wykazie uwag zgłoszonych do projektu planu ogólnego błędnie wskazano, że poniższe uwagi zostały uwzględnione:
- pod poz. 168 wykazu znajduje się uwaga w zakresie uwzględnienia w obszarze uzupełnienia zabudowy działki nr ewid. 436/15, obr. Kielchinów. Jednak działka nie znajduje się w tym obszarze,
 - pod poz. 194 wykazu zamieszczono uwagę, w której wnioskowano o rozszerzenie obszaru uzupełniania zabudowy, natomiast na działce nr ewid. 40/6 obr. Kurnos II nie wyznaczono tego obszaru. Dodatkowo w uzasadnieniu do uwzględnienia wskazanej uwagi również błędnie wskazano, że dokonano rozszerzenia OUZ,
 - pod poz. 247 została zamieszczona uwaga dotycząca uwzględnienia w profilu dodatkowym terenu elektrowni słonecznej. Działki o nr ewid. 200/4, 199/1, obr. Myszaki znajdują się w strefie o symbolu 11SO, dla której nie ustanowiono ww. profilu dodatkowego,
 - pod poz. 414 została zamieszczona uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia działek na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ramach projektowanej strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową. W uzasadnieniu błędnie wskazano, że część działki nr ewid. 502/47, obr. Zdieszulice Górne, znajduje się w strefie SJ.11. W raporcie podsumowującym przebieg konsultacji społecznych zamieszczono, zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 10 rozporządzenia POG wykaz uwag, który zgodnie z załącznikiem nr 5 do tego rozporządzenia powinien zawierać m.in. oznaczenie uwagi umożliwiającej jednoznaczne powiązanie wykazu z uwagą stanowiącą jego załącznik oraz propozycję rozpatrzenia uwagi, a także uzasadnienie. Zauważa się, że wykaz uwag jest niepełny. Nie każda uwaga podlegała uzasadnieniu (np. uwagi znajdujące się pod poz. 68-71, 337-338, 340, 342, 344 tabeli zamieszczonej w raporcie). Ponadto, ww. wykaz wydaje się ucięty, ponieważ zaczyna się od poz. 14. Wątpliwości budzi także sposób numeracji uwag zawartych w dalszej części tabeli, tj. po uwadze nr 27 następuje uwaga nr 39, po uwadze nr 48 następuje uwaga nr 62, po uwadze nr 77 jest zamieszczona uwaga nr 92 (dotyczy to całego wykazu).

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

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

<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.

- 11) W dokumentacji prac planistycznych zamieszczono plik gml z etapu uzgodnień „11.2_POG_gm_Bełchatow_APP-uzgodnienia”, który nie jest kompletny (nie obejmuje obiektu przestrzennego zawierającego strefy planistyczne).

Wobec powyższego, w terminie do 25 sierpnia 2026 r., proszę o złożenie wyjaśnień w przedmiotowej sprawie. Wyjaśnienia należy przesłać do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi na adres e - Doręczeń: AE:PL-15739-54094-JUCFW-24.

Z up. WOJEWODY ŁÓDZKIEGO

Justyna Szymańska-Chładzyńska

Dyrektor Wydziału Prawnego, Nadzoru i Kontroli

Do wiadomości:

Wójt Gminy Bełchatów

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

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

<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.