



ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

PNIK-I.4131.745.2026

Łódź, 15 września 2026 r.

Rada Gminy Kocierzew Południowy

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 XXIV/121/2026 Rady Gminy Kocierzew Południowy z dnia 5 sierpnia 2026 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego gminy Kocierzew Południowy, która wpłynęła wraz z dokumentacją do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 27 sierpnia 2026 r.

Uzasadnienie

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.) - dalej upzp, 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. Po dokonaniu analizy przebiegu granic gminy Kocierzew Południowy w ogólnodostępnych geoportalach, zastrzeżenie budzi prawidłowość wyznaczenia granic przedmiotowego planu ogólnego. Z analizy wynika, że do granic opracowania nie włączono m.in. fragmentów działek o nr ewid. od 128 na zachód do 126, obr. Ostrowiec oraz działek nr ewid. od 124 na zachód do 116, obr. Ostrowiec. W granice opracowania nie włączono także fragmentów działek o nr ewid. od 110 na zachód do 283/2 obr. Sromów, a także działki nr ewid. 331, obr. Sromów. Według ogólnodostępnych geoportali działki te znajdują się w granicach gminy Kocierzew Południowy. Z analizy wynika również, że granicami planu ogólnego objęto m.in. fragmenty działek z sąsiedniej gminy Nieborów, tj. działek nr ewid. od 13 na zachód do 4 obr. Kompina, gm. Nieborów.

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.

2) Zastrzeżenia budzi, czy ustalone wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla stref planistycznych spełniają wymogi § 2 ust. 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. poz. 2758 z późn. zm.) - dalej rozporządzenie pog. Zgodnie z § 2 ust. 1 rozporządzenia pog, charakterystykę stref planistycznych, obejmującą profil funkcjonalny stref planistycznych oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, określa załącznik nr 1 do rozporządzenia, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3. W przedmiotowym planie ogólnym dla stref o symbolach SW, SJ, SZ, SP, SU zdecydowano się na dopuszczenie o którym mowa w § 2 ust. 3 rozporządzenia, tj. przyjęto niższą wartość wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niż wskazana w załączniku nr 1 do rozporządzenia pog. Dotyczy to m.in. **strefy 25SJ** – dla tej strefy obowiązuje plan miejscowy, tj. uchwała Nr XVI/75/08 z dnia 28 lutego 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kocierzew Południowy - fragmenty wsi: Boczki, Gągolin Południowy, Gągolin Północny, Gągolin Zachodni, Jeziorko, Kocierzew, Konstantynów, Lenartów, Lipnice, Łaguszew, Osiek, Ostrowiec, Płaskocin, Różyce, Sromów, Wejsce i Wicie (uchwała ta została zmieniona uchwałą Nr XVI/76/11 z dnia 29 grudnia 2011 r.). We fragmencie tej strefy znajduje się m.in. teren o symbolu 19.39.M,U dla którego w planie miejscowym określono udział terenów zieleni na co najmniej 20%. W planie ogólnym minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie 10%; **strefy 42SJ** – dla tej strefy obowiązuje plan miejscowy, tj. ww. uchwała Nr XVI/75/08 z dnia 28 lutego 2008 r., zmieniona ww. uchwałą Nr XVI/76/11 z dnia 29 grudnia 2011 r. We fragmencie wskazanej strefy znajduje się m.in. teren o symbolu 1.23.MNu, dla którego w planie miejscowym określono udział terenów zieleni na minimum 20%. W planie ogólnym minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie 10%; **strefy 4SZ** - dla tej strefy obowiązuje plan miejscowy, tj. uchwała Nr uchwała Nr XVI/75/08 z dnia 28 lutego 2008 r., zmieniona ww. uchwałą Nr XVI/76/11 z dnia 29 grudnia 2011 r. Fragmentem wskazanej strefy objęto m.in. teren o symbolu 18.13.ZL, dla którego nie ustalono minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. W planie ogólnym ustalono ten wskaźnik na poziomie 10%; **strefy 215SZ i 216SZ** – dla tych stref nie obowiązują plany miejscowe. W planie ogólnym ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej kolejno na poziomie 20% i 25%. Powyższe przykładowo wymienione strefy, wskazują na naruszenie § 2 ust. 3 rozporządzenia pog, natomiast to do gminy należy zweryfikowanie czy podobna niezgodność nie zachodzi w pozostałych strefach.

3) 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. planie ogólnym obszary uzupełnienia zabudowy. Zgodnie z § 1 ust. 6 rozporządzenia OUZ 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

LÓDZKI 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.

rozporządzenia OUZ, 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 obszarów uzupełnienia zabudowy o symbolach 13OUZ, 16OUZ, 17OUZ, 22OUZ, 23OUZ, 26OUZ, 56OUZ, 79OUZ 82OUZ, 83OUZ, 102OUZ znajdujących się w części w granicach użytków rolnych klas I-III.

4) Jak wynika z treści uzasadnienia plan musiał spełnić wymóg art. 13d ust. 3 upzp. Powyższe wynika z faktu, że suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, przekroczyła 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. W takiej sytuacji strefy planistyczne o symbolach SW, SJ oraz SZ muszą ograniczyć się do obszarów dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej. Mając na uwadze powyższe, zastrzeżenie budzi sposób wyznaczenia m.in. stref o symbolach 54SJ, 56SJ, 182SZ, 183SZ, 192SZ, 193SZ, 194SZ, 195SZ, 198SZ, 205SZ, 209 216SZ, 217SZ, 218SZ, 232SZ. Dla ww. stref lub ich części brak obowiązujących planów, nie wyznaczono obszaru uzupełnienia zabudowy i nie jest zlokalizowana zabudowa.

5) W dokumentacji prac planistycznych brak jest pism poświadczających, iż uzyskano wymagane art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r. poz. 670 z późn. zm.) uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska oraz państwowego powiatowego inspektora sanitarnego.

6) Zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 4 i pkt 6 rozporządzenia pog dokumentacja prac planistycznych składa się m.in. z zawiadomień instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego, wraz z dowodami ich doręczenia oraz wystąpień do właściwych instytucji i organów o uzgodnienie projektu planu ogólnego oraz o opinie o projekcie planu ogólnego, wraz z dowodami ich doręczenia. W dokumentacji prac planistycznych brak jest dowodu doręczenia zawiadomienia do gminnej komisji urbanistyczno architektonicznej, a także brak dowodu doręczenia pism z wnioskiem o zaopiniowanie projektu planu ogólnego do gminnej komisji urbanistyczno architektonicznej oraz Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

7) Zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 3 i 9 rozporządzenia pog w dokumentacji prac planistycznych zamieszcza się dowody ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego, o których mowa w art. 13i ust. 3 pkt 1 upzp oraz o rozpoczęciu konsultacji społecznych, o którym mowa w art. 13i ust. 3 pkt 8 upzp. W przedłożonej dokumentacji prac planistycznych nie zamieszczono dowodu udostępnienia ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego oraz ogłoszenia o rozpoczęciu konsultacji społecznych na stronie internetowej gminy Kocierzew Południowy. Zauważono również,

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁÓDZI

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.

że w dokumentacji nie zamieszczono dowodu udostępnienia obwieszczenia o rozpoczęciu konsultacji społecznych w BIP gminy. Dołączono jedynie obwieszczenie o sprostowaniu.

8) Wyjaśnienia wymaga sposób obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 upzp. W uzasadnieniu do przedmiotowego aktu zamieszczono wzory służące do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, a także podano wartości przyjęte do dokonania tych obliczeń. Jednakże po podstawieniu do przedmiotowych wzorów wartości wskazanych w uzasadnieniu uzyskuje się wynik odmienny od wartości chłonności przedstawionej w dokumencie. Powyższa rozbieżność uniemożliwia zweryfikowanie prawidłowości przeprowadzonych obliczeń oraz ustalenie, na jakiej podstawie przyjęto ostateczną wartość chłonności.

9) W przedłożonych dokumentach występuje rozbieżność pomiędzy ustaleniami uchwały przyjmującej plan ogólny a treścią uzasadnienia, w zakresie: wskazania w treści uzasadnienia wartości wskaźników odnoszących się m.in. do wysokości zabudowy (dot. stref o symbolach 40SU, 11SR, 73SR) oraz maksymalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (dot. strefy o symbolu 57SJ). Ponadto w uzasadnieniu do planu ogólnego pominięto wiele stref planistycznych np. 58-59SJ, 209-234SZ, 6SU, 79-99SR, 15SO, 13SI. Dodatkowo np. strefa o symbolu 74SR znajduje się w dwóch kolumnach tabeli zamieszczonej w uzasadnieniu, dla której ustalono odmienne wartości wskaźników. Ponadto wątpliwości budzi, czy przekazano aktualną wersję uzasadnienia. Na podstawie materiałów zamieszczonych w BIP gminy, można stwierdzić, że w procedurze sporządzania planu ogólnego funkcjonowały kolejne wersje uzasadnienia, przy czym do dokumentacji załączono jego wersję sporządzoną na potrzeby konsultacji społecznych.

Wobec powyższego, w terminie do 18 września 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-Chłódzyńska

Dyrektor Wydziału Prawnego, Nadzoru i Kontroli

Do wiadomości:

Wójt Gminy Kocierzew Południowy

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.