

**ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI
W ŁODZI**

PNIK-I.4131.438.2026

Łódź, 11 czerwca 2026 r.

Rada Gminy Pątnów

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 XXX/173/26 Rady Gminy Pątnów z dnia 26 maja 2026 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego Gminy Pątnów, która wpłynęła wraz z dokumentacją do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 1 czerwca 2026 r.

Uzasadnienie

Wątpliwości organu nadzoru dotyczą:

1) W przedmiotowej uchwale dla strefy o symbolu 15SU określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20%. Zgodnie z § 2 ust. 1 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), zwanego dalej „rozporządzeniem”, 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. Przy czym § 2 ust. 3 rozporządzenia stanowi, że w przypadku gdy obszar strefy planistycznej jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi, w strefie tej można określić wartość minimalnego udziału powierzchni

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.

biologicznie czynnej niższą niż wynika to z załącznika nr 1 do rozporządzenia, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy. Z informacji pozyskanych z geoportalu gminy Pątnów dla terenu zaliczonego w przedmiotowym planie miejscowego do strefy 15SU, brak jest obowiązującego planu miejscowego. W związku z powyższym nie było podstawy do zastosowania dopuszczenia o którym mowa w ww. § 2 ust. 3 rozporządzenia. Zgodnie z załącznikiem do rozporządzenia dla strefy SU minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej to 30%. Mając powyższe na uwadze, wątpliwości budzi ustalenie wartości ww. wskaźnika dla strefy 15SU na poziomie 20%.

2) Z analizy części graficznej uzasadnienia, jak i przedłożonych danych przestrzennych dokumentujących sposób wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy, określony w przepisach wydanych na podstawie art. 13m ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), zwanej dalej „ustawą pzp”, wynika, iż obszary uzupełnienia zabudowy o symbolach 65OUZ, 107OUZ, 108OUZ, 109OUZ, 111OUZ, 112OUZ wskazano jako „obszar powiększenia OUZ – obszar powstały w wyniku rozszerzenia granic OUZ”. Przedmiotowe obszary powstały wskutek wyznaczenia nowego pola obszaru uzupełnienia zabudowy. Wskazać należy, iż ustawa pzp nie obliguje gminy do wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym. Obszary uzupełnienia zabudowy uznane są jako jeden z elementów fakultatywnych planu ogólnego. Natomiast, w sytuacji wyznaczenia przez gminę w planie ogólnym obszarów uzupełnienia zabudowy, muszą zostać spełnione konkretne unormowanie prawne, regulowane rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729), zwanym dalej „rozporządzeniem OUZ”. W przedmiotowym planie ogólnym zdecydowano się na wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy. Jednocześnie z treści przedłożonego uzasadnienia wynika, że w przedłożonym planie ogólnym zastosowano dopuszczenie, o którym mowa w § 1 ust. 5 rozporządzenia OUZ, tj. rozszerzono granice wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy. Rozszerzenie granic wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy nie może prowadzić do powstania nowego pola obszaru uzupełnienia zabudowy (nie można takiego uzupełnienia wyznaczyć w nowym miejscu), lecz rozszerzona powierzchnia granic powinna się łączyć z granicami obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonymi w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 rozporządzenia OUZ. Powyższe nie zostało spełnione w odniesieniu do ww. obszarów.

3) W przedłożonym planie ogólnym zastosowano dopuszczenie, o którym mowa w § 1 ust. 5 rozporządzenia OUZ, tj. rozszerzono granice wyznaczonych w planie ogólnym obszarów 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 rozporządzenia OUZ, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego

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.

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 4OUZ (znajdującego się w graniach użytku rolnego RIIb oraz Br-IIb) oraz 2OUZ (znajdującego się w granicach użytku rolnego RIIb, rozszerzenie np. w miejscu dla działki nr ewid. 125/8 przekracza wartość 50 m). Powyższe zagadnienia Wojewoda Łódzki wskazywał na etapie opiniowania projektu planu ogólnego, w opinii z dnia 21 października 2025 r.

4) Jak wynika z treści uzasadnienia projekt planu musiał spełnić wymóg wynikający z art. 13d ust. 3 ustawy pzp. W związku z tym, że suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, przekroczyła 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, strefy planistyczne o symbolach SJ oraz SZ musiały 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 wyznaczenie stref o symbolach 134SZ, 177SZ, 189SZ, gdyż dla ww. obszarów brak jest obowiązujących planów, nie wyznaczono obszaru uzupełnienia zabudowy i nie wynika aby istniała tam zabudowa.

5) Z przedłożonej dokumentacji prac planistycznych wynika, że Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi, postanowieniem z dnia 31 października 2025 r., odmówił uzgodnienia przedłożonego pierwotnie projektu planu ogólnego. W związku z powyższym, pismem z dnia 25 listopada 2025 r., wystąpiono o ponowne uzgodnienie projektu planu. W przedmiotowym piśmie zawarto wyjaśnienia w postaci „(...) Strefa 25 SN (poprzednio strefa 23SN) (...) proponowane ustalenia: maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 10%; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%, maksymalna wysokość zabudowy – 8 „, maksymalna intensywność zabudowy nadziemnej – 0,1” (...). RDOŚ postanowieniem z dnia 23 grudnia 2025 r., uzgodnił przedłożony ponownie projekt planu. Wskazać należy, iż dla strefy 25SN w przedmiotowej uchwale zamieszczono odmienne wskaźniki w odniesieniu do ww. maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy (tj. wartość 8%) oraz maksymalnej intensywności zabudowy (tj. wartość 0,2), które wskazano w piśmie do RDOŚ. Projekt planu ogólnego gminy Pątnów wymagał uzgodnienia z RDOŚ w zakresie ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu w części dotyczącej obszaru chronionego krajobrazu oraz znacząco negatywnie oddziaływać na obszar Natura 2000, w części dotyczącej istniejącego lub projektowanego obszaru Natura 2000 (na terenie gminy występuje Załęczański Park Krajobrazowy oraz Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Załęczański Łuk Warty”). Na powyższe wskazuje art. 13i ust. 3 pkt 6 lit. b tiret drugie ustawy pzp. Powyższe rozbieżności w zakresie ww. wskaźników sugerują, że do RDOŚ przedłożono odmienny projekt planu ogólnego, niż został uchwalony.

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.

6) Mając na uwadze, że na terenie gminy Pątnów występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, projekt planu ogólnego gminy Pątnów wymagał uzgodnienia z dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Na powyższe wskazuje art. 13i ust. 3 pkt 6 lit. b tiret trzecie ustawy pzp. Z dokumentacji prac planistycznych wynika, że Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Wód Polskich w Poznaniu, decyzją z dnia 24 października 2025 r., odmówił uzgodnienia przedłożonego pierwotnie projektu planu ogólnego. W związku z powyższym, pismem z dnia 25 listopada 2025 r., wystąpiono o ponowne uzgodnienie projektu planu. W przedmiotowym piśmie zawarto wyjaśnienia „(...) strefy 19SN i 20SN (poprzednio 18SN) (...) na terenie nie wyznaczono OUZ (...)”. Dyrektor RZGW WP w Poznaniu decyzją z dnia 9 grudnia 2025 r., uzgodnił przedłożony ponownie projekt planu. Wskazać należy, że z ustaleń uchwały wynika, iż na terenach o symbolu 19SN oraz symbolu 20SN wyznaczono obszary OUZ. Powyższe rozbieżności sugerują, że Dyrektorowi RZGW WP przedłożono odmienny projekt planu ogólnego, niż został uchwalony.

7) Zgodnie z § 7 rozporządzenia, z przebiegu czynności o których mowa w art. 13i oraz art. 13j ustawy pzp, sporządza się dokumentację prac planistycznych, składającą się z wszystkich danych przestrzennych utworzonych dla projektu planu ogólnego w toku prowadzonej procedury planistycznej. W folderze „12 – dane przestrzenne”, „2 – do opinii i uzgodnień” zamieszczono wyłącznie jeden plik GML, zaś z dokumentacji prac planistycznych wynika, iż projekt planu ogólnego posiadał dwie wersje. W związku z powyższym w dokumentacji prac planistycznych brak wszystkich wersji danych przestrzennych z etapu projektu planu.

8) Wątpliwości budzi rozbieżność pomiędzy ustaleniami uchwały przyjmującej plan ogólny gminy Pątnów a treścią uzasadnienia, w zakresie:

- wskazania w treści uzasadnienia, w tabeli na str. 58-59 wartości wskaźników dla stref o symbolach: 17SU, 18SU, 19SU, 20SU, 21SU22SU, 23SU, 24SU, 25SU, 26SU, 27SU, 28SU, 29SU, 30SU, 31SU, 32SU, 33SU, 34SU, 35SU, 36SU, 37SU, 38SU odmiennych niż te określone w treści przedmiotowej uchwały;

- wskazania w treści tabeli (str. 59 uzasadnienia) strefy 39SU, z jednoczesnym określeniem dla przedmiotowej strefy wskaźników zagospodarowania, gdzie z treści ustaleń przedłożonej uchwały wynika, iż wyodrębniono wyłącznie 38 stref o symbolu SU;

- zamieszczenia na stronie 37 uzasadnienia zapisu w brzmieniu „ $OUZ = 409,76 \text{ ha} < PU + Pb = 280,04 \text{ ha} + 129,80 \text{ ha} = 409,84 \text{ ha}$ ”, a z wcześniej zamieszczonych zapisów wynika „(...) łączna faktyczna powierzchnia OUZ wyznaczona w planie ogólnym wynosi 408,74 ha (...)”.

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.

Wobec powyższego, w terminie do 18 czerwca 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 Pątnów

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.