

**ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI
W ŁODZI**

Łódź, 26 stycznia 2023 r.

PNIK-I.4131.97.2023

Rada Miejska w Opocznie

Zawiadomienie o wszczęciu postępowania

Na podstawie art. 91 ust. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) w związku z art. 61 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.)

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 LIV/594/2022 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 28 grudnia 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opoczno (zwana dalej: „*zmiana Studium gminy Opoczno*”), która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 9 stycznia 2023 r.

Uzasadnienie

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

1) zgodnie z art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 17 września 2021 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz.1873) - zwana dalej: „*znowelizowana ustawa OZE*”, do studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin sporządzonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy oraz projektów studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin opracowanych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, zaopiniowanych pozytywnie przez komisję urbanistyczno-architektoniczną, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 5 w brzmieniu dotychczasowym. Zastrzeżenia budzi dopuszczenie możliwości lokalizowania na terenach P, Pp, PU urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, bowiem zgodnie z brzmieniem ww. przepisu przed dniem wejścia w życie *znowelizowanej ustawy OZE*, w studium ustala się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Do dokumentacji prac planistycznych nie załączono opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Archiitektonicznej w Opocznie (zwana dalej: „*GKUA*”). Z kolei, jak wynika z dokumentacji prac planistycznych do uchwały Nr XXXVI/388/2021 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 31 sierpnia 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Opoczno została uzyskana pozytywna opinia GKUA w dniu 19 grudnia 2019 r., tj. przed dniem wejścia w życie *znowelizowanej ustawy OZE*. Brak ponownego wystąpienia o opinię *GKUA*, podtrzymuje ważność wcześniej uzyskanej opinii, a tym samym ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, o których mowa w części tekstowej: *zmiany Studium gminy Opoczno* (m.in.: część druga *Kierunki zagospodarowania – Miasto Opoczno*, Rozdział IV *Zmiany dotyczące ustaleń dla poszczególnych stref strukturalnych*, str. 102-108 oraz część trzecia *Kierunki zagospodarowania – gmina Opoczno*, Rozdział IV *Zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu*, str. 137-139), należy uznać za nieprawidłowe w kontekście ww. przepisów prawa;

2) zgodnie z treścią Decyzji Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. MI z 2020 r. poz. 38 z późn. zm.) działka o nr ewidencyjnym 991/24, obręb Kruszewiec, stanowi teren zamknięty zastrzeżony ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa. Z przeprowadzonej analizy wynika, że w przedmiotowej zmianie Studium gminy Opoczno dla północno-wschodniego fragmentu działki o nr ewidencyjnym 991/24, obręb Kruszewiec, jako

kierunek zagospodarowania wskazano tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej (symbol R) oraz oznaczono przedmiotowy obszar jako preferowany do zabudowy związanej z produkcją, przemysłem, usługami, rzemiosłem lub składami (symbol Pp). Należy mieć na uwadze, że studium nie powinno określać konkretnego przeznaczenia terenu w granicach nieruchomości uznanych za tereny zamknięte, gdyż zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm., zwana dalej: „ustawa pzp”), w studium określa się w szczególności granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej. W części tekstowej zmiany Studium gminy Opoczno przedstawiono listę działek, które zostały ustalone jako tereny zamknięte. W przedstawionym wykazie obejmującym nieruchomości z terenu gminy (str. 150-152) brak jest działek o nr ewid. 534/1, 535/1, obr. Kliny, które zostały wskazane w ww. Decyzji Ministra Infrastruktury. Działki o nr ewid. 824/1, 834/1, obr. Kliny zostały wykreślone z ww. decyzji, a zatem nie stanowią już terenów zamkniętych. Dodatkowo dla części działek podano błędne numery tj. wskazano działki o nr ewid. 1210/31, 1331/11, 1338/11, 1339/11, 1340/11, 1343/11, 1344/11, 1345/11, 1357/11, 1358/11, 1359/11, 1360/11, 1361/11, 1364/11, 1365/11, 1366/11, 1367/11, 1414/11, 1415/11, 1420/11, obr. Kliny zamiast działek o nr ewid. 1210/3, 1331/1, 1338/1, 1339/1, 1340/1, 1343/1, 1344/1, 1345/1, 1357/1, 1358/1, 1359/1, 1360/1, 1361/1, 1364/1, 1365/1, 1366/1, 1367/1, 1414/1, 1415/1, 1420/1, obr. Kliny oraz działkę o nr ewid. 991/1, obr. Kruszewiec zamiast działki o nr ewid. 991/24, obr. Kruszewiec. Ponadto rozdział dotyczący granic terenów zamkniętych jest we fragmencie nieczytelny ze względu na zastosowany układ tekstu, w którym nagłówki rozdziałów przysłaniają część zapisów dokumentu.

3) zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d ustawy pzp, w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności m.in. bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Natomiast zgodnie art. 10 ust. 5 ustawy pzp określa obligatoryjne elementy bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Zamieszczone w treści zmiany Studium gminy Opoczno uwarunkowania, w rozdziale VIII. *Uwarunkowania wynikające z możliwości i potrzeb rozwoju gminy* (str. 67-75), zawierające m.in. wyniki z bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę zawierają wszystkie niezbędne elementy. Jednocześnie wątpliwości budzą rozbieżności w podanych w ww. rozdziale wartościach m.in. na str. 73 wskazano, że po podsumowaniu chłonności na obszarze całej gminy w strefie zurbanizowanej wynosi ona 419 416 m² powierzchni użytkowej dla zabudowy mieszkaniowej, co nie odpowiada wartościom podanym w znajdujących się powyżej tabelach (str. 72 i 73), z których wynika, że wartość ta powinna być wyższa o kilkadziesiąt tysięcy m². Na str. 74 wskazano rozbieżne wartości dla szacowanej

chłonności zabudowy na terenach jeszcze niezabudowanych lub niewykorzystanych, położonych w strefie zurbanizowanej lub poza nią (w planach) z wartościami zawartymi w tabelach na wcześniejszych stronach. Rozbieżności dotyczą powierzchni użytkowej dla zabudowy mieszkaniowej na obszarach wiejskich – wartość mniejsza o 450 796 m² względem wartości podanych we wcześniejszych tabelach, co przekłada się na identyczną różnicę w wartości powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej na terenie całej gminy. Zgodnie z art. 10 ust. 2 ustawy pzp w studium określa się w szczególności m.in. kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Z tego powodu szczególnie ważne jest poprawne wykonanie bilansu oraz właściwa analiza wynikających z niego wniosków;

4) mając na uwadze § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004, Nr 118, poz. 1233) - zwanego dalej: „rozporządzeniem” w związku z § 9 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), wątpliwości organu nadzoru budzi aktualność podkładu mapowego wykorzystanego do sporządzenia rysunków zmiany Studium gminy Opoczno. Do dokumentacji prac planistycznych w zakresie uchwały Nr XXXVI/388/2021 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 31 sierpnia 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium dołączono stosowny dokument potwierdzający źródło pochodzenia mapy podkładowej, tj. Licencję nr GWIII.7522.2.9.2019_10_P Marszałka Województwa Łódzkiego z dnia 5 lipca 2019 r. Podkreślenia wymaga, że projekt zmiany Studium przekazano do ponownego opiniowania i uzgadniania właściwym organom w styczniu 2022 r., a jednocześnie w dokumentacji prac planistycznych brakuje informacji w zakresie przeprowadzonej analizy aktualności podkładu mapowego, ponieważ od momentu pobrania mapy z zasobu minęły już 4 lata;

5) zgodnie z § 7 pkt 3 rozporządzenia przy sporządzaniu rysunku projektu studium należy używać oznaczeń, nazewnictwa i standardów umożliwiających jednoznaczne powiązanie części tekstowej projektu studium z rysunkiem projektu studium. Z analizy przedłożonego rysunku zmiany Studium gminy Opoczno, tj. załącznika graficznego Nr 2.1. do uchwały „Opoczno – Miasto [...] Uwarunkowania rozwoju” wynika, że w treści mapy podkładowej nie zamieszczono oznaczenia graficznego pn.: „obszary i obiekty ujęte w rejestrze zabytków”

(szraf tworzący pionowe linie koloru fioletowego), które to widnieje w treści legendy do ww. załącznika.

W związku z powyższym proszę o złożenie wyjaśnień w niniejszej sprawie do dnia 2 lutego 2023 r. Wyjaśnienia należy przesłać do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi na adres Elektronicznej Skrzynki Podawczej ePUAP: /lodzuw/skrytka.

z up. WOJEWODY ŁÓDZKIEGO

Piotr Cępa
Radca prawny - Koordynator
Oddziału nadzoru prawnego
i Wojewódzkiego Dziennika Urzędowego
w Wydziale Prawnym, Nadzoru
i Kontroli

Do wiadomości:

Burmistrz Opoczna