

**ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI
W ŁODZI**

PNIK-I.4131.155.2026

Łódź, 11 marca 2026 r.

Rada Gminy Kobiele Wielkie

Zawiadomienie o wszczęciu postępowania

Na podstawie art. 91 ust. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436) 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 o samorządzie gminnym w celu kontroli legalności uchwały Nr XXXIII/174/26 Rady Gminy Kobiele Wielkie z dnia 17 lutego 2026 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego gminy Kobiele Wielkie, która wpłynęła wraz z dokumentacją planistyczną do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 24 lutego 2026 r.

Uzasadnienie

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

1) Przedmiotowy plan narusza art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), zgodnie z którym plan ogólny gminy uchwała się dla obszaru gminy, z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych oraz terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu.

Z analizy przedłożonego dokumentu wynika, że:

- granicami uchwały nie zostały objęte fragmenty nieruchomości o numerach ewidencyjnych: 490, 492, 494, 496, 374, 375 obręb Biestrzyków Mały, 617/1, 619, 607/1, 606/1 obręb Cadów, 64/1, 65, 66, 67 obręb Cieszątki, 178, 925, 926/1, 926/2, 927, 901/1, 899, 983, 985, 987/1, 988, 989, 990 obręb Huta Drewniana, 70/7, 71/1, 72, 73, 74, 75 obręb Łowicz, 54, 122 obręb Orzechówek 62, 64, 65, 95, 96, 97, 98, 99, 100/2, 103, 105, 106, 108/1 obręb Posadówka, 699, 698, 697, 696, 695, 694, 693, 692/2 obręb Wola Rożkowa;

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrytkaESP

<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.

- w granicach uchwały znalazły się fragmenty nieruchomości należących do innych gmin, tj. nieruchomości o numerach ewidencyjnych: 371/2, 371/1, 370/2, 205/1, 205/4 obręb Dmenin, 284 obręb Feliksów, gmina Kodrąb; 471 obręb Bogusławów, 169, 171/1, 177 obręb Karczów, 43, 47, 438 obręb Wólka Bankowa, 82, 367, 398, 369 obręb Wola Kuźniewska, gmina Wielgomłyny; 1, 2, 14, 15, 210, 243, 244 obręb Jacków, 984 obręb Rędziny, gmina Żytno; 1, 25, 321, obręb Chrostowa, 511/1 obręb Włynice, gmina Gidle; 397/1 obręb Dziepołów, 226/2, 226/4 obręb Grzebień, gmina Radomsko;

- w granicach uchwały znajdują się dwie nieruchomości (na wysokości działek o numerach ewidencyjnych 47 i 49, obręb Wólka Bankowa, gmina Wielgomłyny), które nie mają nadanego numeru ewidencyjnego i zgodnie z Krajowym Rejestrem Granic znajdują się w granicach gminy Wielgomłyny;

- przedmiotowa uchwała nie objęła znajdującej się pomiędzy nieruchomościami o numerach ewidencyjnych 500, obręb Biestrzyków Mały, gmina Kobiele Wielkie a 54, obręb Wólka Bankowa, gmina Wielgomłyny, działki nieposiadającej nadanego numeru ewidencyjnego. Zgodnie z Krajowym Rejestrem Granic powyższa nieruchomość znajduje się w granicach gminy Kobiele Wielkie.

2) Do dokumentacji prac planistycznych nie dołączono danych przestrzennych dokumentujących sposób wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy, zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 13 lit. b 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.).

3) Z dokumentacji planistycznej nie wynika, czy spełniono wymóg wynikający z art. 8h ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zarówno na etapie ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu ogólnego, jak i na etapie prowadzonych konsultacji społecznych. Informacje o sposobach, miejscach i terminach prowadzenia konsultacji społecznych wójt, burmistrz albo prezydent miasta ogłasza, nie później niż w dniu rozpoczęcia konsultacji społecznych, przez udostępnienie informacji na stronie internetowej obsługującego go urzędu, o ile taką posiada, oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu.

Wątpliwość organu nadzoru budzą także następujące kwestie:

1) Dla strefy 9SR ustanowiono wskaźnik maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 50 metrów. Zgodnie z analizą wskaźników maksymalnej wysokości zabudowy dla stref sąsiadujących ze strefą 9SR, żadna z nich nie charakteryzuje się tak wysokimi parametrami (przedmiotowy wskaźnik ustanowiono na poziomie 20 metrów dla strefy gospodarczej oraz 16 metrów dla stref dopuszczających zabudowę mieszkaniową), co jednoznacznie wskazuje na brak ciągłości w zabudowie o tak dużej wysokości. Ponadto w uzasadnieniu (w załączniku nr 4) dla strefy 9SR wskazano maksymalną wysokość zabudowy na poziomie 20 metrów;

2) Powołanie się na obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w uzasadnieniu, w rozdziale dotyczącym wyjaśniania przyczyn ustalenia gminnych standardów

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁÓDZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrytkaESP

<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.

urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym, gdzie w części dotyczącej strefy produkcji rolniczej (SR) zawarto informację, „strefy produkcji rolniczej [...] wyznaczono je zgodnie z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, mając na uwadze fakt że w gminie Kobbiele Wielkie nie ma obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;

3) Brak jednolitości załącznika nr 4 do uzasadnienia (wykaz stref planistycznych) z ustaleniami uchwały w zakresie następujących rozbieżności: a) brak odniesienia do stref: 133SJ, 4SO, 5SO, 6SO i 7SO w tabeli uzasadnienia; b) w tabeli uzasadnienia zamieszczono inną maksymalną wysokość zabudowy dla strefy 31SZ, niż wynika to z ustaleń uchwały; c) w tabeli umieszczono strefy 85SZ i 2SO, których nie wyznaczono w uchwale.

Wobec powyższego, proszę o złożenie wyjaśnień w przedmiotowej sprawie do 18 marca 2026 r. 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 Kobbiele Wielkie

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁÓDZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrytkaESP

<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.