

**ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI
W ŁODZI**

PNIK-I.4131.624.2026

Łódź, 3 sierpnia 2026 r.

Rada Miasta Zduńska Wola

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 o samorządzie gminnym w celu kontroli legalności uchwały Nr XXVIII/391/26 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 9 lipca 2026 r. w sprawie Planu ogólnego miasta Zduńska Wola, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 16 lipca 2026 r.

Uzasadnienie

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

1) Wątpliwości budzi, czy przedmiotowy plan ogólny nie narusza przepisów § 2 ust. 1 w z związku z 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.), zwanego dalej „rozporządzeniem 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 POG, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3 rozporządzenia POG. Natomiast, zgodnie § 2 ust. 3 rozporządzenia POG w przypadku gdy obszar strefy planistycznej jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi, w strefie tej można określić wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z załącznika nr 1 do rozporządzenia POG, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy. Według załącznika nr 1 do rozporządzenia POG minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla strefy SH to 30%, dla strefy SJ - 30%, dla strefy SP - 20%, dla

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.

Id: 4F224F05-3969-428F-863F-909B0713C93B

strefy SU - 30%, zaś dla strefy SW to 30%. Przy czym w sytuacji spełnienia warunku, o którym mowa w ww. § 2 ust. 3 rozporządzenia POG, można określić wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z załącznika nr 1 do rozporządzenia POG, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy. W przedmiotowym planie ogólnym dla kilkudziesięciu stref o symbolach SH, SJ, SP, SU, oraz SW zdecydowano się na dopuszczenie, o którym mowa w § 2 ust. 3 rozporządzenia POG, tj. przyjęto niższą wartość wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niż wartość wskazana w załączniku nr 1 do rozporządzenia POG (dot. stref: 6SH, 123SJ, 124SJ, 14SP, 17SP, 25SP, 37SU, 38SU, 40SU, 41SU, 42SU, 43SU, 45SU, 46SU, 48SU, 52SU, 54SU, 55SU, 56SU, 57SU, 58SU, 63SU, 70SU, 71SU, 97SU, 99SU, 39SW, 40SW, 41SW, 45SW, 46SW, 48SW, 49SW, 50SW, 51SW, 52SW, 53SW, 57SW, 58SW, 60SW, 62SW, 63SW, 65SW, 67SW, 75SW, 77SW, 78SW, 82SW, 83SW, 85SW, 94SW, 101SW, 112SW, 118SW, 120SW, 121SW, 128SW). W treści załączonego do dokumentacji prac planistycznych uzasadnienia do projektu planu ogólnego zamieszczono „Tabelę nr 6. Wykaz stref planistycznych w planie ogólnym, dla których ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie niższym niż wskazany w rozporządzeniu z 2023 r. (zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego), jednak nie uwzględniono w niej wszystkich ww. stref planistycznych, tj. stref 123SJ oraz stref 124SJ. Ponadto w ww. tabeli wskazano jedynie, przypisanie danej strefy do danego planu miejscowego, bez analizy – uzasadnienia określenia w planie ogólnym wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Takie rozwiązanie należy uznać za niewystarczające, w świetle wymogów art. 13h ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), zgodnie z którym w części tekstowej uzasadnienia planu ogólnego zawiera się wyjaśnienie przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym planem ogólnym. Mając na uwadze powyższe wskazuje się, iż szczegółowego wyjaśnienia wymagają zastosowane w planie ogólnym odstępstwa od minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, określonego w załączniku nr 1 do rozporządzenia POG.

2) Zastrzeżenie 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 (symbol 71SJ), obejmującą obszar położony w odległości mniejszej niż 700 m od istniejącej elektrowni wiatrowej, zlokalizowanej na działce o nr ewid. 218, obręb 0017 miasta Zduńska Wola. W konsekwencji zatem plan ogólny przewiduje możliwość dalszego

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.

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. Jednocześnie podkreślenia wymaga, że w granicach ww. strefy planistycznej 71SJ, nie obowiązuje aktualnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który sankcjonowałby możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej na wskazanym obszarze.

Wobec powyższego, proszę o złożenie wyjaśnień w przedmiotowej sprawie do 6 sierpnia 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

Piotr Cępa

**Radca Prawny - Koordynator
Oddziału nadzoru prawnego
i Wojewódzkiego Dziennika Urzędowego
w Wydziale Prawnym, Nadzoru
i Kontroli**

Do wiadomości:

Prezydent Miasta Zduńska Wola

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.

Id: 4F224F05-3969-428F-863F-909B0713C93B