

**ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI
W ŁODZI**

PNIK-I.4131.646.2026

Łódź, 12 sierpnia 2026 r.

Rada Gminy Regnów

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 XXII/120/26 Rady Gminy Regnów z dnia 24 lipca 2026 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego gminy Regnów, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 28 lipca 2026 r.

Uzasadnienie

Wątpliwości organu nadzoru budzi, jakie uwarunkowanie skutkowało rezygnacją z wyznaczenia strefy mieszkaniowej, dopuszczonej ustaleniem obowiązującego planu miejscowego, na fragmentach działek nr: 32/1, 14/3, 13/3, 134 obr. Rylsk Duży. Zgodnie z art. 13d 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 „ustawa pzp”, strefy SW, SJ oraz SZ wyznacza się w pierwszej kolejności m.in. na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b ustawy pzp. Z analizy rozwiązań przyjętych w przedłożonej uchwale wynika, że np.: dla obszaru objętego planem miejscowym, przyjętym uchwałą Nr XXV/117/2001 z dnia 15 listopada 2001 r., w granicy terenów o symbolu 21.19 MRj i 21.20.MRj (z przeznaczeniem pod zabudowę zagrodową z mieszkaniowo-usługową), na fragmentach działek nr: 32/1, 14/3, 13/3, 134 obr. Rylsk Duży, wyznaczono strefę SR. Jak wskazuje piśmiennictwo: "(...) Przy wyznaczaniu w planie ogólnym stref przewidujących w swoim profilu funkcjonalnym zabudowę mieszkaniową w pierwszej

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.

kolejności, w świetle przyjętych rozwiązań, należy uwzględnić obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono już przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. A zatem w konsekwencji plan ogólny ma w tym zakresie pozostawać w zgodności z obowiązującymi planami na terenie gminy. (...) Należy jednak zaznaczyć, że uwzględnienie ww. obszarów nie ma charakteru mechanicznego. Komentowany przepis wymaga, by czyniąc to, gmina „brała pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b” (art. 13d ust. 1 PlanZagospU in fine). Artykuł 13b PlanZagospU wymienia bowiem wiele determinantów (uwarunkowań) rozwoju przestrzennego gminy, które mają zostać uwzględnione przy ustalaniu stref planistycznych w planie ogólnym. Obejmują one m.in.: ustalenia planu województwa, formy ochrony przyrody, zagrożenia powodziowe i osuwiskowe, tereny górnicze, obszary zdegradowane i rewitalizacji, grunty rolne I-III klasy i grunty leśne, infrastrukturę techniczną, rekomendacje audytu krajobrazowego, a także prognozowane zapotrzebowanie na nowe mieszkania. W przypadku gdy w wyniku uwzględnienia wyznaczonych w planach miejscowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, obszarów uzupełniania zabudowy pod taką zabudowę oraz obszarów z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej (z uwzględnieniem uwarunkowań z art. 13b PlanZagospU) okaże się, iż potrzeby gminy na tereny o takiej zabudowie nie zostaną zaspokojone, możliwe będzie dopiero wyznaczenie stref planistycznych przewidujących zabudowę mieszkaniową w oparciu o reguły określone w ust. 2 i 3 komentowanego artykułu.” [Z. Niewiadomski, K. Jaroszyński, K. Kucharski, A. Szmytt, Ł. Złakowski [w:] Z. Niewiadomski (red.), Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz, wyd. 14, 2026, art. 13d].

Wobec powyższego, w terminie do 18 sierpnia 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 Regnów

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.