



**ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI
W ŁODZI**

PNIK-I.4131.703.2026

Łódź, 4 września 2026 r.

Rada Miejska w Bełchatowie

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 XXVIII/222/26 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 13 sierpnia 2026 r. w sprawie uchwalenia „Planu ogólnego Miasta Bełchatowa”, która wpłynęła wraz z dokumentacją do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 19 sierpnia 2026 r.

Uzasadnienie

Wątpliwości organu nadzoru budzi:

- 1) Brak w przedłożonej dokumentacji prac planistycznych wszystkich zawiadomień instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego, wraz z dowodami ich doręczenia, co jest wymagane na podstawie § 7 ust. 1 pkt 4 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.) - dalej rozporządzenie pog. W dokumentacji znajduje się jedynie zawiadomienie wraz z dowodem doręczenia do RDOŚ oraz do GDDKiA.
- 2) Brak w przedłożonej dokumentacji prac planistycznych wystąpień o uzgodnienia i opinie (zgodnie z wykazem) do: Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej w Łodzi, Łódzkiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, Łódzkiego Wojewódzkiego Inspektora

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.

Ochrony Środowiska, Komendanta Powiatowego Państwowej Straży Pożarnej Bełchatowie, co jest wymagane przez § 7 ust. 1 pkt 6 rozporządzenia pog.

3) Zgodnie z art. 13a 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 upzp, rada gminy uchwała plan ogólny dla obszaru gminy, z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych oraz terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu. Po przeprowadzonej analizie przebiegu granic miasta Bełchatowa w ogólnodostępnych geoportalach, zastrzeżenie budzi prawidłowość wyznaczenia granic przedmiotowego planu ogólnego. Z analizy wynika, że granicami planu ogólnego objęto fragmenty działek z sąsiedniej gminy Bełchatów, tj. działek nr ewid. od 108/1 do 353/1 obr. Poręby, gm. Bełchatów, działki nr ewid. 566, obr. Księży Młyn oraz działki nr ewid. 571, obr. Mazury, gm. Bełchatów. Rada Gminy Bełchatów podjęła uchwałę Nr XXXI/281/2026 z dnia 24 lipca 2026 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego gminy Bełchatów. Porównując granice planu ogólnego miasta Bełchatowa oraz planu ogólnego gminy Bełchatów, należy wskazać, że wątpliwości budzi czy ustalenia tych planów wzajemnie na siebie nachodzą, obejmując częściowo ten sam obszar.

4) Zastrzeżenia budzi, czy ustalone wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla stref planistycznych spełniają wymogi § 2 ust. 3 rozporządzenia pog. Dotyczy to m.in. strefy **128SJ** (dla tej strefy obowiązuje plan miejscowy, tj. uchwała Nr XX/154/2020 z dnia 30 kwietnia 2020 r. W granicach opisywanej strefy znajdują się m.in. tereny o symbolach D14ZP oraz D16ZP, dla których w tym planie określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50%. W planie ogólnym ustalono wartość tego wskaźnika na poziomie 20%), strefy **13SW** (dla tej strefy obowiązuje plan miejscowy, tj. uchwała Nr XIV/100/19 z dnia 26 września 2019r. W granicach tej strefy znajduje się teren o symbolu 18MW, dla którego ustalono, cyt.: „minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 25%, - dla stacji transformatorowo-rozdzielczej - 2%. W planie ogólnym przyjęto wartość 0%), strefy **45SI** (w granicach tej strefy obowiązuje plan miejscowy, tj. uchwała Nr XXVII/216/12 z dnia 23 sierpnia 2012 r., w której w granicach strefy znajduje się teren o symbolu B16KS,KSG, dla którego ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 25%. W planie ogólnym ustalono wartość tego wskaźnika na poziomie 0%), strefy **1SC** – dla tej strefy obowiązują dwa plany miejscowe, tj. uchwała Nr: V/19/15 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 29 stycznia 2015r., w której, w granicach strefy wyznaczonej w planie ogólnym znajdują się tereny o symbolach C20ZL oraz B1ZL, dla tych terenów nie ustalono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz uchwała Nr XIII/89/19 z dnia 29 sierpnia 2019 r., w której w granicach wskazanej strefy znajduje się teren o symbolu 6ZC, dla którego określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 5%. W planie ogólnym określono wartość ww. wskaźnika na poziomie 5%).

5) Wątpliwości budzi sposób wyznaczenia strefy gospodarczej (15SP) która swoim zasięgiem obejmuje część działki nr ewid. 141, obr. 22 miasta Bełchatów, która stanowi teren zamknięty, zgodnie z Decyzją 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.

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.

zm.). Zgodnie z art. 13b pkt 3 lit. 1 upzp ustalenia planu ogólnego określa się uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności, znajdujące się na obszarze gminy m.in. tereny zamknięte i ich strefy ochronne. Natomiast definicja terenów zamkniętych, przywołana w art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1151 z późn. zm.) wskazuje, że są to tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa. Zatem przeznaczenie terenów zamkniętych na cele inne niż utrwalające cechy wskazane w przywołanej definicji, powinno być poprzedzone wykreśleniem ich z właściwych wykazów ministrów i kierowników urzędów centralnych.

6) Wątpliwości budzi czy wyznaczając nowe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową spełniono wymogi art. 13d ust. 2 upzp. Treść uzasadnienia w tym zakresie (str. 68-69) jest niejednoznaczna.

7) Dla strefy usługowej (201SU), zgodnie z ustaleniami opiniowanego planu ogólnego, określono maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na poziomie 2, a w treści uzasadnienia mowa o wartości 1,2. Dla strefy infrastrukturalnej (112SI) w planie ogólnym ustalono maksymalny udział powierzchni zabudowy na poziomie 80%, a w uzasadnieniu – 70%. W związku z powyższym pomiędzy treścią uzasadnienia a ustaleniami planu ogólnego występują rozbieżności.

Wobec powyższego, w terminie do 10 września 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:

Prezydent Miasta Bełchatowa

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.