

**ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI
W ŁODZI**

PNIK-I.4131.643.2025

Łódź, 22 września 2025 r.

Rada Miasta Rawa Mazowiecka

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) w związku z art. 61 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572)

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 XIV/105/25 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 28 sierpnia 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, dla fragmentów położonych w rejonie ul. Południowej i ul. Polnej, która wpłynęła wraz z dokumentacją do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 4 września 2025 r.

Uzasadnienie

Wątpliwości organu nadzoru dotyczą:

- 1) Do uchwały nie przedłożono załączników graficznych Nr 1 i 2, w oryginalnej skali 1:1000, stanowiących, zgodnie z § 2 ust. 2 uchwały rysunki przedmiotowego planu miejscowego.
- 2) Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) - dalej upzp, w planie miejscowym określa się obowiązkowo stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 upzp. W treści § 2 ust. 6 uchwały ustalono, że „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – z tytułu sporządzenia nowego planu nie wystąpi wzrost wartości nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę.”, w odniesieniu do terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej lub usługowej o symbolu 1MN-MW-U. Dla ww. terenu aktualnie obowiązuje

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.

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (zatwierdzony uchwałą Nr XII/175/20 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 24 września 2020 r.), z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami (teren o symbolu 4.4.22.MNu). Z analizy porównawczej obecnie obowiązującego planu miejscowego z ustaleniami przedmiotowej uchwały, wynika że w ramach ww. terenu o symbolu 1MN-MW-U nastąpi zmiana dotychczasowych warunków zagospodarowania, poprzez wprowadzenie możliwości realizacji na tym terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (nowe przeznaczenie) o wysokości do 21 m oraz poprzez zwiększenie wysokości zabudowy usługowej z 9 m do 12 m. Według aktualnego orzecznictwa sądów administracyjnych (np. wyrok NSA z dnia 10 czerwca 2020 r. sygn. akt II OSK 3818/19) nie ma podstaw, aby prognozować wzrost wartości nieruchomości w sytuacji, kiedy na skutek uchwalenia planu, nie dojdzie do zmiany przeznaczenia gruntu czy też zmiany przeznaczenia faktycznego wynikającego ze sposobu użytkowania z nieruchomości. Wówczas określenie stawki procentowej opłaty planistycznej nie ma racji bytu. Natomiast powyższa analiza ustaleń obowiązującego planu miejscowego względem ustaleń przedłożonej uchwały wykazała, że na ww. terenie nastąpi zmiana sposobu i warunków zagospodarowania nieruchomości. Tym samym może nastąpić wzrost wartości nieruchomości i ww. stawka procentowa powinna w przedmiotowym planie zostać określona, zgodnie z wymogiem art. 15 ust. 2 pkt 12 upzp.

3) Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 7 upzp w planie miejscowym określa się obowiązkowo granice i sposoby zagospodarowania terenów krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym. W dniu 15 kwietnia 2025 r. Sejmik Województwa Łódzkiego uchwałą Nr XIII/150/25 przyjął audyt krajobrazowy województwa łódzkiego, który wszedł w życie z dniem 1 lipca 2025 r. Analiza ww. audytu krajobrazowego wykazała, że obszar objęty przedmiotowym planem miejscowym w całości zlokalizowany jest w granicach krajobrazu priorytetowego „Rawa Mazowiecka – krajobraz miejski” (kod krajobrazu: 10-318.83-24), co nie zostało uwzględnione w planie miejscowym.

4) Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b tiret dziesiąte upzp burmistrz po podjęciu przez radę miasta uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego występuje o uzgodnienie projektu planu miejscowego z zarządem województwa w zakresie uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym. Z przedłożonej dokumentacji prac planistycznych wynika, że Burmistrz występował o uzgodnienie przedmiotowego planu miejscowego do Zarządu Województwa Łódzkiego pismem z dnia 15 maja 2025 r. (tj. przed wejściem w życie audytu), natomiast plan miejscowy przyjęto na sesji Rady Miasta Rawa Mazowiecka w dniu 28 sierpnia 2025 r., czyli w czasie w którym audyt krajobrazowy województwa łódzkiego już obowiązywał. Mając powyższe na uwadze wątpliwość budzi brak ponownego wystąpienia o uzgodnienie do Zarządu Województwa Łódzkiego w zakresie audytu krajobrazowego, przed podjęciem uchwały.

5) Z dokumentacji prac planistycznych wynika, że nie wystąpiono o opinię do Marszałka Województwa Łódzkiego, w zakresie udokumentowanych wód podziemnych zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 6 lit. a tiret czwarte upzp. Z ogólnodostępnej bazy danych Państwowego Instytutu

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.

Geologicznego, wynika że obszar objęty przedmiotowym planem miejscowym mieści się w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 404 „Zbiornik Koluszek – Tomaszów”.

Wobec powyższego, w terminie do 26 września 2025 r., proszę o złożenie wyjaśnień w przedmiotowej sprawie. Wyjaśnienia należy przesłać do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi na adres Elektronicznej Skrzynki Podawczej ePUAP: /lodzuw/enadzor albo ePUAP: /lodzuw/skrytka.

Z up. WOJEWODY ŁÓDZKIEGO

Justyna Szymańska-Chładzyńska

Dyrektor Wydziału Prawnego, Nadzoru i Kontroli

Do wiadomości:

Burmistrz Miasta Rawa Mazowiecka

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.