



**WOJEWODA ŁÓDZKI**

PNIK-I.4131.293.2024

Łódź, 3 kwietnia 2024 r.

**Rada Miasta**

**Zgierza**

### **Zawiadomienie o wszczęciu postępowania**

Na podstawie art. 91 ust. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) w związku z art. 61 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.)

**zawiadamiam,**

że wszczęte zostało z urzędu postępowanie określone w rozdziale 10 ustawy o samorządzie gminnym w celu kontroli legalności uchwały Nr LXXII/1090/2024 Rady Miasta Zgierza z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Chemików w Zgierz, na terenie działek o numerach ewidencyjnych 90/411, 90/417, w obrębie 121, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 11 marca 2024 r.

### **Uzasadnienie**

W wyniku kontroli legalności przedmiotowej uchwały, na podstawie przepisów prawa obowiązujących w dniu jej podjęcia, organ nadzoru zgłasza następujące wątpliwości:

1) Obszar objęty inwestycją mieszkaniową w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza, znajduje się w jednostce 25 „Park Przemysłowy” na terenie wskazanym do zabudowy usługowej 25/U. Zapisy Studium ustalają na ww. terenie:

- możliwość utrzymania (z prawem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy) istniejącej zabudowy oraz istniejącego sposobu użytkowania;
- zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko stwierdza się obligatoryjnie;

**ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI**

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40Elektroniczna 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.

- parametry kształtowania zabudowy (wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 30 m, powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 60% powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej, powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej).

Przedmiotowa uchwała w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przewiduje zabudowę wielorodzinną wraz z usługami i handlem w parterze oraz podziemnym garażem. W związku z czym uchwała przewiduje (w części) inne przeznaczenie terenu niż zostało to ustalone w Studium. Art. 5 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195), zwanej dalej: ustawą mieszkaniową stanowi, że warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako m.in. tereny produkcyjne, a obecnie funkcja ta nie jest na tych terenach realizowana. W przedłożonym Wojewodzie Łódzkiemu piśmie z dnia 18 marca 2024 r. (znak:UG.6721.1.2024.ŁS) bardzo ogólnie poinformowano, że „Wnioskodawca w złożonej dokumentacji wskazał (...), że w przeszłości przedmiotowe tereny były wykorzystywane jako tereny produkcyjne. Obecnie funkcje te nie są tam realizowane”. Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11 stycznia 2022 r. (sygn. akt II OSK 2376/21) „...charakter terenów o których mowa w art. 5 ust. 4 ustawy mieszkaniowej musi wynikać z obiektywnych okoliczności i dawać się zweryfikować w postępowaniu uchwałodawczym przez radę gminy. Brak przy tym w ustawie mieszkaniowej jakiegokolwiek trybu weryfikacji owego „wskazania” prowadzić winien do wniosku, że okoliczność takiego charakteru terenów (...), powinna wynikać z dokumentów przedłożonych wraz z wnioskiem i nadawać się do zweryfikowania przez organ gminy.”

2) W § 8 pkt 3 lit. d i e uchwały ustalono wysokość budynków od 22 m do 26 m, a maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych - 8. Zgodnie z art. 17 ust. 6 pkt 1 ustawy mieszkaniowej, budynki objęte inwestycją mieszkaniową poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne. Jednocześnie art. 17 ust. 7 ustawy mieszkaniowej stanowi, że jeżeli w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 6, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową w miejscowościach, o których mowa w ust. 6, wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie. W przedłożonych dokumentach

nie uprawdopodobniono, że został spełniony wymóg wynikający z art. 17 ust. 7 ustawy mieszkaniowej.

3) Zgodnie z art. 8 ust. 3 ustawy mieszkaniowej, uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wygasa, jeżeli przed upływem 6 lat od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna. Natomiast treść § 17 uchwały stanowi, że uchwała wygasa, jeżeli przed upływem 3 lat od dnia publikacji, decyzja o pozwoleniu na budowę nie stała się ostateczna.

4) Mając na względzie uwagi jakie zostały zgłoszone przez Wydział Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego ŁUW w Łodzi do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, w tym uwzględnienie bezpieczeństwa mieszkańców w sytuacji potencjalnego pożaru składowiska odpadów niebezpiecznych (po byłych Zakładach Przemysłu Barwników Boruta S.A.), znajdujących się ok. 1 km od planowanej inwestycji, przedłożenia wymaga potwierdzenie wystąpienia o opinię do Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej na podstawie art. 7 ust. 12 pkt 14 ustawy mieszkaniowej. Proszę również o załączenie do wyjaśnień, opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej.

5) Organ nadzoru zwraca także uwagę, że załącznik Nr 2 do przedmiotowej uchwały dotyczący planowanego sposobu zagospodarowania terenu jest nieczytelny. Skala i forma ww. załącznika uniemożliwia odczytanie na załączniku opisanych w dołączonej legendzie oznaczeń np. oznaczenia ilości kondygnacji nadziemnych, grupy wysokościowej budynku, balkonów.

Wobec powyższego, proszę o złożenie wyjaśnień w przedmiotowej sprawie do 8 kwietnia 2024 r. Wyjaśnienia należy przesłać do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi na adres Elektronicznej Skrzynki Podawczej ePUAP: /lodzuw/skrytka.

Do wiadomości:  
Prezydent Miasta Zgierza

**WOJEWODA ŁÓDZKI**

*Dorota Ryl*