

UZASADNIENIE

do uchwały Nr Rady Miejskiej w Żelowie z dnia r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych fragmentów obrębów miasta i gminy Żelów - część II

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania, Rada Gminy podejmuje uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rada Miejska w Żelowie uchwałą Nr IX/99/2024 z dnia 23 grudnia 2024 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych fragmentów obrębów miasta i gminy Żelów. Uchwała została zmieniona uchwałą Nr XIV/162/2025 Rady Miejskiej w Żelowie z dnia 17 czerwca 2025 r., w związku z analizą potencjalnych rozwiązań projektu planu i ich spójność z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych graniczących z obszarem objętym projektem planu oraz ponowną analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego. Ww. uchwałą zmieniono granicę obszaru objętego projektem planu oraz tytuł uchwały zmienianej.

Dla przedmiotowego obszaru obowiązuje plan miejscowy przyjęty uchwałą Nr XXII/142/2004 Rady Miejskiej w Żelowie z dnia 20 maja 2004 r. Rada Miejska w Żelowie podjęła uchwałę Nr IX/99/2024 z dnia 23 grudnia 2024 r. w konsekwencji zmian w dotychczasowej polityce przestrzennej Gminy, wprowadzonych uchwałą Nr LV/628/2024 Rady Miejskiej w Żelowie z dnia 26 stycznia 2024 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelów.

Obszar objęty planem składa się z wybranych fragmentów obrębów miasta i gminy Żelów. Łącznie zajmuje powierzchnię około 7,9 ha. Poszczególne części obszaru znajdują się w obrębach: 5 Żelów, Kolonia Łobudzice, Sromutka oraz Ignaców zlokalizowanych w gminie Żelów, w powiecie bełchatowskim, w województwie łódzkim.

Ww. tereny stanowią głównie lasy i tereny niezagospodarowane. Na terenach w obrębach Kolonia Łobudzice oraz Sromutka zlokalizowana jest pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa. Tereny w obrębach Sromutka oraz 5 Żelów dodatkowo położone są w bliskim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Obszar planu znajduje się poza granicami krajobrazów priorytetowych wyznaczonych w Audycie krajobrazowym województwa łódzkiego przyjętym uchwałą nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa Łódzkiego oraz poza obszarami i obiektami, o których mowa w art. 38a ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W związku z powyższym w Audycie nie sformułowano dla obszaru planu rekomendacji i wniosków dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazów.

Dla potrzeb projektu Planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko.

Plan został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Przyjęte wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z istniejącego stanu zagospodarowania oraz ustaleń Studium. Ich dobór służy kontynuacji cech istniejącej zabudowy i tym samym zachowaniu ładu przestrzennego. W toku prac nad planem rozważane były różne rozwiązania przestrzenne. Spośród rozpatrywanych wariantów, zarówno w zakresie rozwiązań przestrzennych jak

i sformułowań ustaleń planu wybrano te najbardziej optymalne biorąc pod uwagę potrzeby ochrony środowiska, interes Gminy oraz oczekiwania mieszkańców i potencjalnych inwestorów.

Procedura sporządzania planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*.

Burmistrz Zelowa w dniu 16 lipca 2025 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Żelów oraz na stronie internetowej Gminy Żelów w trybie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 pkt 1, art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane do dnia 29 sierpnia 2025 r. w postaci papierowej na adres: Urząd Miejski w Żelowie, ul. Żeromskiego 23, 97-425 Żelów lub elektronicznej na adres email: umzelow@zelow.pl lub za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej ePUAP Urzędu Miejskiego w Żelowie. W odpowiedzi na ogłoszenie do Urzędu Miejskiego wpłynęło 8 wniosków dotyczących obszarów części II planu. Burmistrz zdecydował o ich uwzględnieniu lub częściowym uwzględnieniu.

Opracowany projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W wyniku przeprowadzonej procedury projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje.

Rada Miejska w Żelowie uchwałą Nr XXII/253/2026 z dnia 28 kwietnia 2026 r. wyłączyła z obszaru objętego projektem planu miejscowego tereny w obrębach Karczmy i Jamborek-Kolonia Karczmy oraz zmieniła tytuł uchwały. Tereny wchodzące w skład części I wyłączono w związku z złożonym wniosek do planu ogólnego, którego uwzględnienie nie było możliwe w zgodzie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelów. Tereny wchodzące w skład części II wyłączono w związku odmową uzgodnienia projektu planu miejscowego przez Zarząd Województwa Łódzkiego w zakresie zgodności projektu planu z ustaleniami Audytu Krajobrazowego Województwa Łódzkiego uchwalonego uchwałą Nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa Łódzkiego.

Burmistrz Zelowa zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. c wystąpił z wnioskiem o przeznaczenie gruntów leśnych i niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne do Marszałka Województwa Łódzkiego. Zgodnie z decyzją znak z dnia Marszałek Województwa Łódzkiego wraził zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych dla wnioskowanych terenów o łącznej powierzchni ha.

W trybie art. 17 pkt. 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 pkt 2-5 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, dnia Burmistrz ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Żelów oraz na stronie internetowej gminy Żelów o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Burmistrz poinformował o:

- 1) terminie prowadzenia konsultacji społecznych od dnia do obejmujących:*
 - a) zbieranie uwag do projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko w dniach od do*;
 - b) dyżur projektanta w dniu o godz. w Urzędzie Miejskim w Żelowie, ul. Żeromskiego 23, 97-425 Żelów;*

- c) *spotkanie otwarte, poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego, w dniu o godz. w Urzędzie Miejskim w Żelowie, ul. Żeromskiego 23, 97-425 Żelów.*

2) *organie właściwym do rozpatrzenia uwag;*

W dniu przeprowadzono dyżur projektanta oraz spotkanie otwarte. Na zorganizowany dyżur oraz spotkanie otwarte, poza pracownikiem Urzędu Miejskiego w Żelowie oraz projektantem planu nie przybył żaden zainteresowany.

Uwagi do projektu Planu mogły być zgłaszane do dnia W przewidzianym okresie, tj. w dniach od do do Urzędu Miejskiego w Żelowie nie wpłynęły żadne uwagi.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, rozstrzyga się o sposobie ich realizacji.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy w następujący sposób:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz umożliwienie realizacji nowych inwestycji zaspokajających potrzeby lokalnej społeczności;
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w dostosowaniu do formy istniejącej zabudowy, zarówno w obszarze planu, jak i na terenach z nim sąsiadujących, posiadających walory architektoniczne;
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez ustalenie: ograniczeń w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów, zakazu, o ile w ustaleniach szczegółowych planu nie ustalono inaczej, lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg, urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych, wylesień, zalesień oraz gospodarowania wodą w rolnictwie, wymogów w zakresie ochrony powietrza, ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, a także ochrony powierzchni ziemi;
- 5) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie ustalono ze względu na ich niewystępowanie w obszarze planu;
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie: obowiązku projektowania zagospodarowania terenu przestrzeni publicznych z zastosowaniem uniwersalnego projektowania w rozumieniu ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1411), zasad ochrony środowiska, obowiązku kształtowania zagospodarowania w zgodzie z wymogami przepisów prawa, w tym urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez częściowe utrzymanie istniejącego sposobu zagospodarowania oraz umożliwienie realizacji nowych inwestycji zaspokajających potrzeby lokalnej społeczności;
- 8) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, możliwie w jak najmniejszym stopniu ingerującym w prawo własności, uzasadnionym realizacją inwestycji celu publicznego;
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez wprowadzenie zapisów dotyczących bezpieczeństwa ruchu lotniczego, oraz dostosowania dróg, sieci wodociągowych i telekomunikacyjnych do szczególnych zagrożeń;

- 10) potrzeby interesu publicznego – poprzez dopuszczenie realizacji celów publicznych w obszarze objętym planem, ustalenie zasad rozwoju sieci infrastruktury technicznej oraz umożliwienie dywersyfikacji źródeł pozyskiwania energii z wykorzystaniem źródeł odnawialnych;
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie możliwości zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich przebudowy, odbudowy, rozbudowy lub wymiany, a także możliwość lokalizowania nowych urządzeń infrastruktury technicznej na określonych w planie zasadach; ustalenie wymogów w zakresie układu komunikacyjnego, jego parametrów oraz powiązań z układem zewnętrznym;
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
 - a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu oraz konsultacjach społecznych, zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Żelów i na stronie internetowej Gminy Żelów,
 - b) *udostępnienie projektu planu do wglądu w dniach od r. do w okresie konsultacji społecznych w siedzibie Urzędu Miejskiego w Żelowie,*
 - c) *zorganizowanie i przeprowadzenie dyżuru projektanta i spotkania otwartego w dniu*
 - d) umożliwienie składania wniosków do planu i uwag,
 - e) bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Urząd Miejski w Żelowie;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – intensyfikację zabudowy przewiduje się na terenach częściowo zabudowanych, posiadających dostęp do dróg publicznych;
- 2) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez realizację poszerzeń poszczególnych elementów sieci drogowej Gminy – ustalenie parametrów dróg w sposób umożliwiający ich rozbudowę, w tym wprowadzenie rozwiązań ułatwiających poruszanie się pieszym i rowerzystom.

Dokonano badania rozwiązań przyjętych w projekcie planu w zakresie nienaruszania ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelów, forma ujednolicona przyjęta uchwałą Nr LV/628/2024 Rady Miejskiej w Żelowie z dnia 26 stycznia 2024 r. Przedmiotowe tereny w Studium wskazano jako:

- 1) tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej (MN/RM);
- 2) tereny przeznaczone dla zabudowy letniskowej (ML);
- 3) tereny przeznaczone dla usług (U);
- 4) tereny komunikacji drogowej.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia wymogu uniwersalnego projektowania

Zgodnie z wymogiem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Burmistrz Zelowa dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz przekazał Radzie Miejskiej w Zelowie. W dniu 30 sierpnia 2017 Rada Miejska w Zelowie, zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy, podjęła uchwałę Nr XXVIII/278/2017 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Miasta i Gminy Zelów.

Dla przedmiotowego obszaru obowiązują miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zelów obejmującego cały obszar miasta i gminy przyjęty uchwałą Nr XXII/142/2004 Rady Miejskiej w Zelowie z dnia 20 maja 2004 r.

W Analizie stwierdzono iż w każdym z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego są dopuszczalne zmiany wynikające ze zmiennych potrzeb inwestycyjnych, o ile nie naruszają ustaleń studium i przepisów odrębnych.

Do sporządzenia przedmiotowego Planu przystąpiono w zmian w dotychczasowej polityce przestrzennej Gminy, wprowadzonych uchwałą Nr LV/628/2024 Rady Miejskiej w Zelowie z dnia 26 stycznia 2024 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zelów.

Wobec powyższego, należy stwierdzić, że sporządzenie i ustalenia Planu zgodne są z wnioskami z przeprowadzonej analizy.

Wymóg uwzględnienia projektowania uniwersalnego w planie został spełniony poprzez wprowadzenie obowiązku zastosowania założeń projektowania uniwersalnego dla przestrzeni publicznej, którymi są: tereny dróg publicznych.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Realizacja ustaleń projektu planu skutkować będzie wpływami do budżetu gminy oraz wydatkami związanymi z realizacją ustaleń przedmiotowego Planu. Wydatki z budżetu przeznaczone na realizację ustaleń projektu Planu dotyczyć będą inwestycji stanowiących realizację zadań własnych gminy, określonych w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Na obszarze objętym Planem występują zadania, na których realizację konieczny będzie wykup gruntów. Gmina pokryje również koszty budowy lub modernizacji istniejących dróg publicznych. Gmina poza kosztami związanymi z realizacją ww. inwestycji zostanie również obciążona kosztami związanymi z realizacją sieci infrastruktury technicznej (sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna, sieć gazowa). Realizacja inwestycji celu ponadlokalnego z zakresu układu drogowego nie będzie obciążała gminy Zelów. Koszty jej ewentualnej modernizacji będzie ponosił zarządca drogi.

Przewiduje się, że w wyniku uchwaleniu planu możliwe jest wystąpienie wzrostu wartości nieruchomości dla w związku ze zmianą przeznaczenia terenu oraz mogą nastąpić wpływy z tytułu podatku nieruchomości – opłata planistyczna oraz dochodów z tytułu podatku od nieruchomości w okresie pięcioletnim.

Radzie Miejskiej w Zelowie przedstawiono do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych fragmentów obrębów miasta i gminy Zelów - część II, stanowiący treść uchwały, wraz z załącznikiem nr 1 w postaci rysunku planu, załącznikiem Nr 2 w postaci rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania oraz załącznikiem Nr 3 w postaci danych przestrzennych.