

Biuro Rady Miejskiej

23. 04. 2026

WPLYNĘŁO

Projekt

z dnia 22 kwietnia 2026 r.

Zatwierdzony przez

BURMISTRZ ZELOWA

mgr Kamil Światała

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ZELOWIE**

z dnia 2026 r.

zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zelów dla fragmentów obrębów 1 Zelów, 2 Zelów, 4 Zelów, 5 Zelów, 6 Zelów, 7 Zelów, Bocianicha, Bujny Księżę, Bujny Szlacheckie, Dąbrowa, Faustynów, Ignaców, Jamborek-Kolonia Karczmy, Karczmy, Kociszew, Kolonia Grabostów, Kolonia Kociszew, Kolonia Łobudzice, Kolonia Pożdzenice, Kurów-Kurówek, Łobudzice, Ostoja, Pawłowa, Pożdzenice, Sromutka, Zelówek

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436, z 2026 r. poz. 252) oraz art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24.) **Rada Miejska w Zelowie uchwała, co następuje:**

§ 1. 1. W uchwale Nr IX/99/2024 Rady Miejskiej w Zelowie z dnia 23 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zelów dla fragmentów obrębów 1 Zelów, 2 Zelów, 4 Zelów, 5 Zelów, 6 Zelów, 7 Zelów, Bocianicha, Bujny Księżę, Bujny Szlacheckie, Dąbrowa, Faustynów, Ignaców, Jamborek-Kolonia Karczmy, Karczmy, Kociszew, Kolonia Grabostów, Kolonia Kociszew, Kolonia Łobudzice, Kolonia Pożdzenice, Kurów-Kurówek, Łobudzice, Ostoja, Pawłowa, Pożdzenice, Sromutka, Zelówek wprowadza się następujące zmiany:

- 1) tytuł uchwały otrzymuje brzmienie: „w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych fragmentów obrębów miasta i gminy Zelów”;
- 2) §1 ust. 1 otrzymuje brzmienie: „1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych fragmentów obrębów miasta i gminy Zelów, składającego się z 2 części:
 - 1) część I – obejmująca tereny w obrębach 1 Zelów, 2 Zelów, 4 Zelów, 6 Zelów, 7 Zelów, Bocianicha, Bujny Księżę, Bujny Szlacheckie, Dąbrowa, Faustynów, Kociszew, Kolonia Grabostów, Kolonia Kociszew, Kolonia Łobudzice, Kolonia Pożdzenice, Kurów-Kurówek, Łobudzice, Ostoja, Pawłowa, Pożdzenice, Sromutka, Zelówek;
 - 2) część II – obejmująca tereny w obrębach 5 Zelów, Ignaców, Kolonia Łobudzice, Sromutka”;
- 3) §1 ust. 2 pkt 1 otrzymuje brzmienie: „1) część I – załączniki od nr 1 do nr 27;
- 4) §1 ust. 2 pkt 2 otrzymuje brzmienie: „2) część II – załączniki od nr 28 do nr 31 obejmujące tereny w obrębach 5 Zelów, Ignaców, Kolonia Łobudzice, Sromutka”.

2. Pozostałe zapisy uchwały Nr IX/99/2024 r. Rady Miejskiej w Zelowie z dnia 23 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zelów dla fragmentów obrębów 1 Zelów, 2 Zelów, 4 Zelów, 5 Zelów, 6 Zelów, 7 Zelów, Bocianicha, Bujny Księżę, Bujny Szlacheckie, Dąbrowa, Faustynów, Ignaców, Jamborek-Kolonia Karczmy, Karczmy, Kociszew, Kolonia Grabostów, Kolonia Kociszew, Kolonia Łobudzice, Kolonia Pożdzenice, Kurów-Kurówek, Łobudzice, Ostoja, Pawłowa, Pożdzenice, Sromutka, Zelówek pozostawia się bez zmian.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zelowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

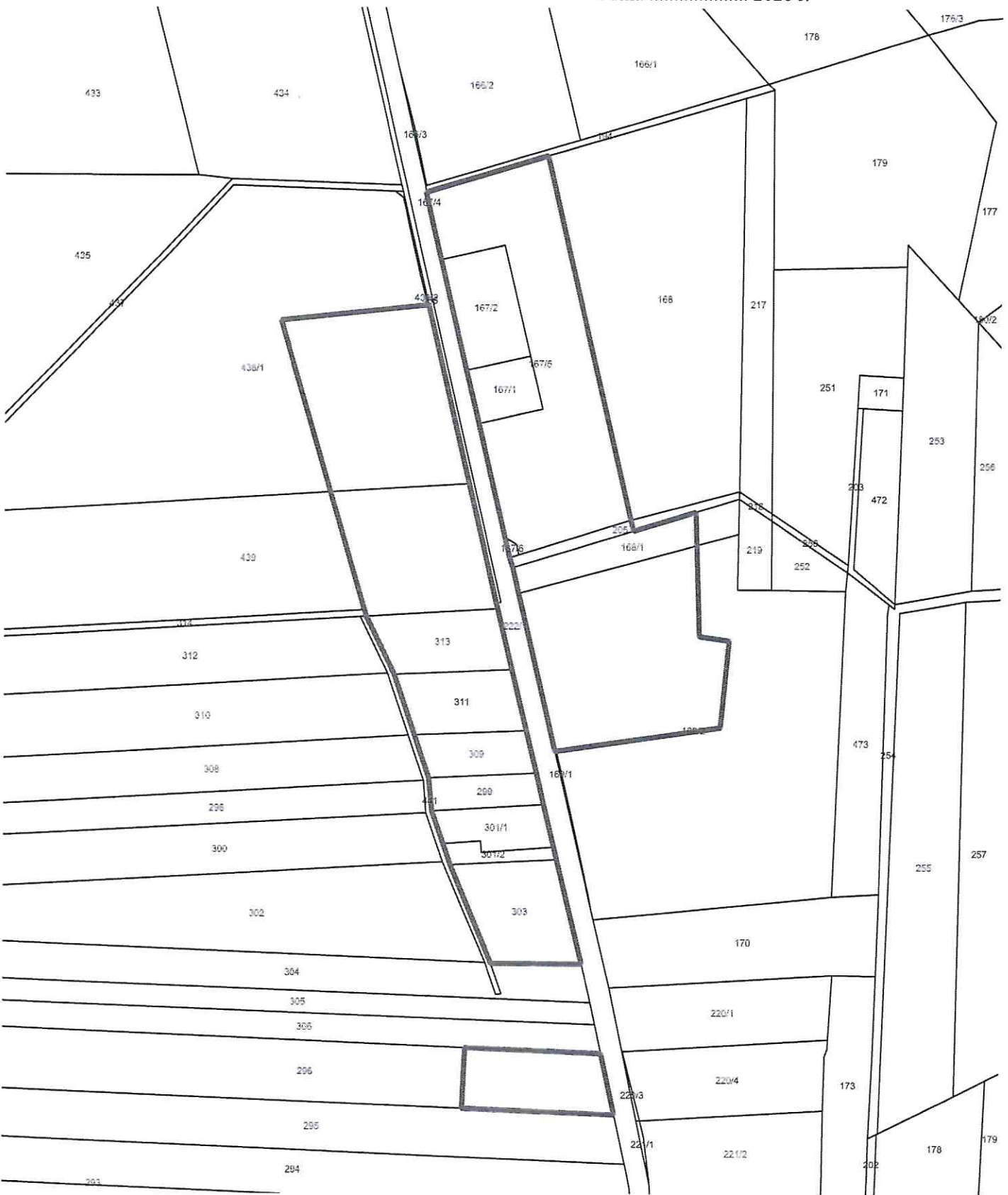
Przewodniczący Rady
Miejskiej w Żelowie

Sylwester Drozdowski

KIEROWNIK REFERATU

mgr inż. Mateusz Piechowski

Załącznik nr 1 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Zelowie
z dnia 2026 r.



 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU MIEJSCOWEGO



 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU MIEJSCOWEGO

Załącznik nr 3 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Zelowie
z dnia 2026 r.



 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU MIEJSCOWEGO

Załącznik nr 5 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Zelowie
z dnia 2026 r.



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU MIEJSCOWEGO

Załącznik nr 6 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Zelowie
z dnia 2026 r.



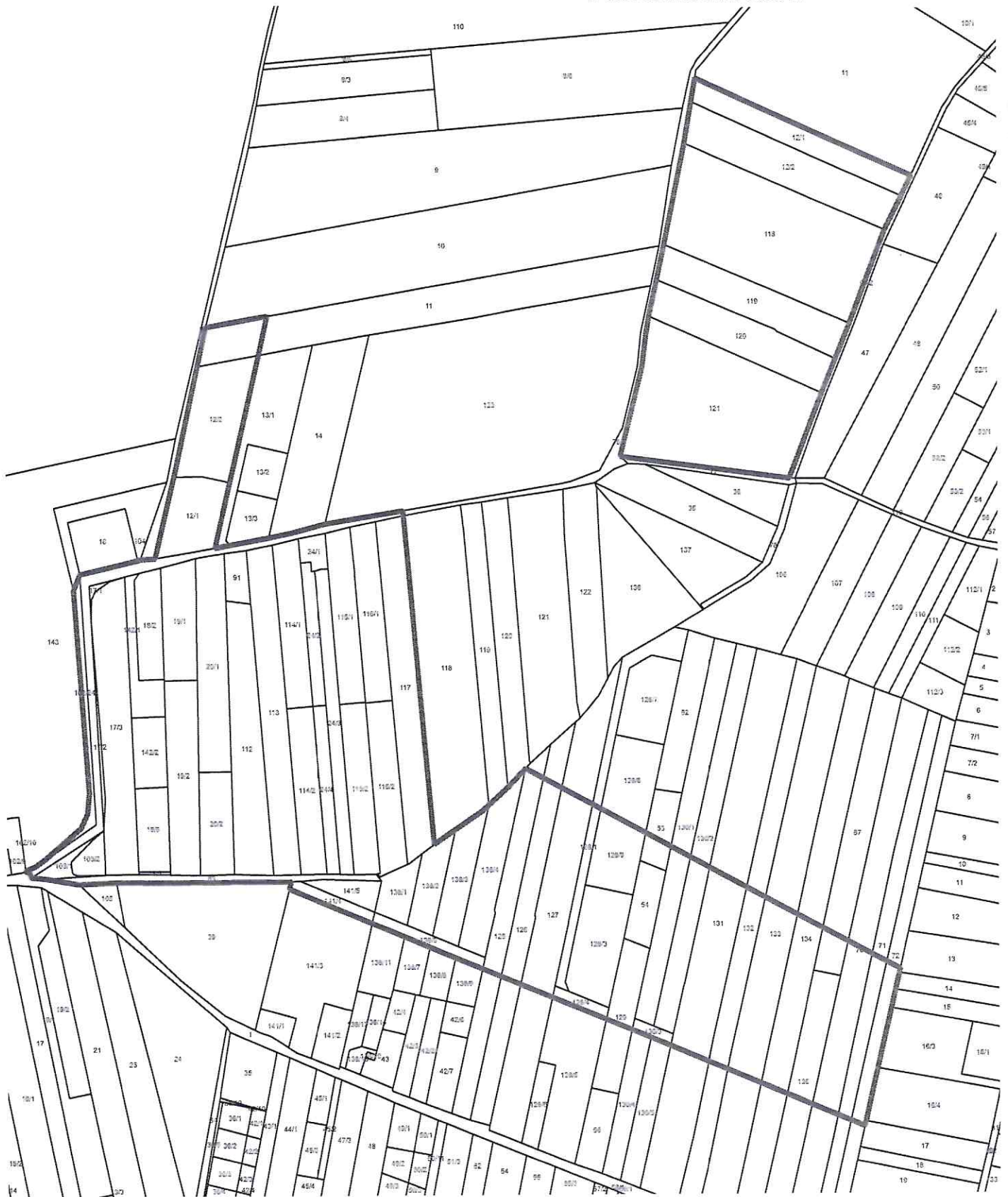
 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU MIEJSCOWEGO

Załącznik nr 7 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Zelowie
z dnia 2026 r.

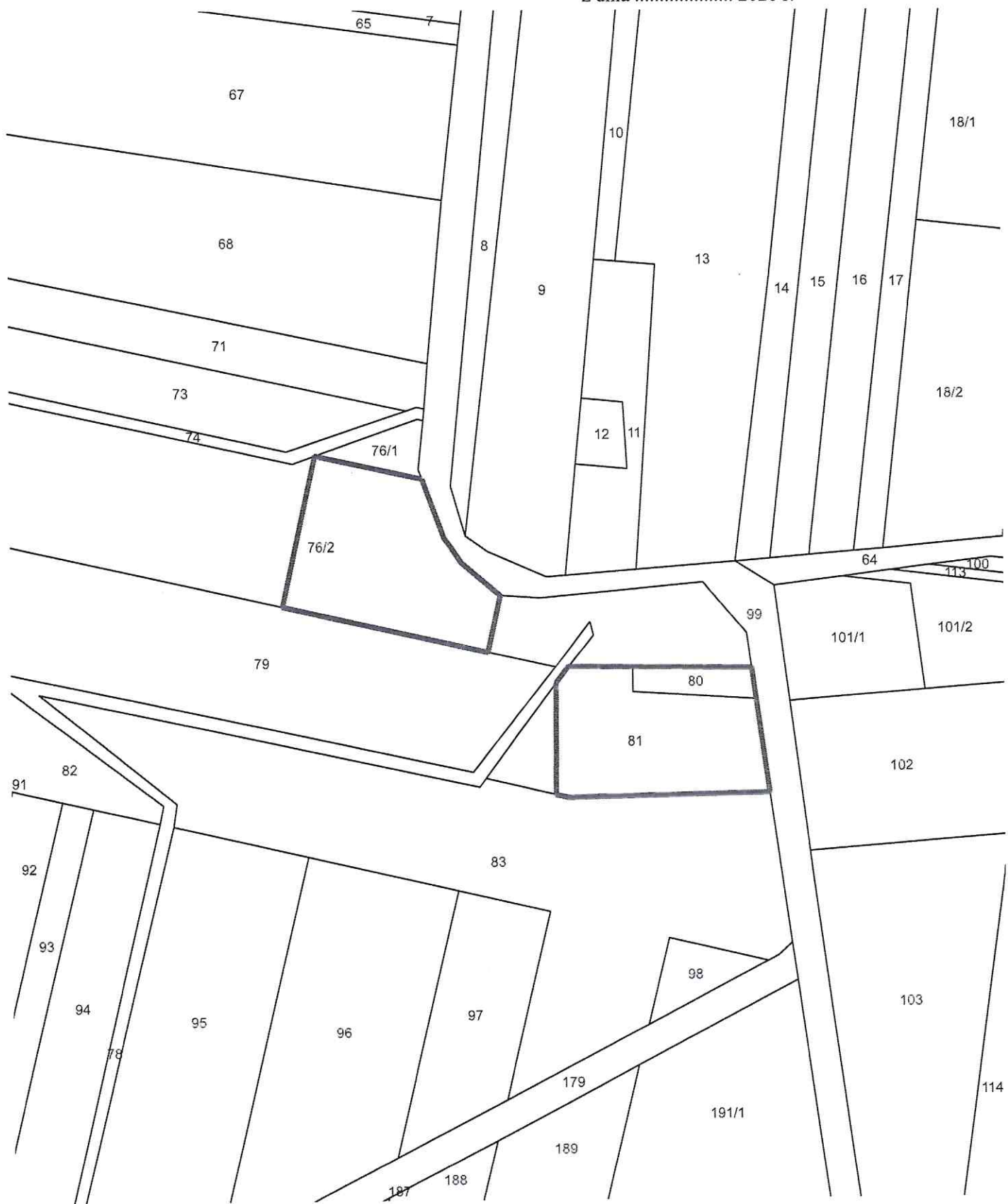


GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU MIEJSCOWEGO

Załącznik nr 8 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Zelowie
z dnia 2026 r.



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU MIEJSCOWEGO

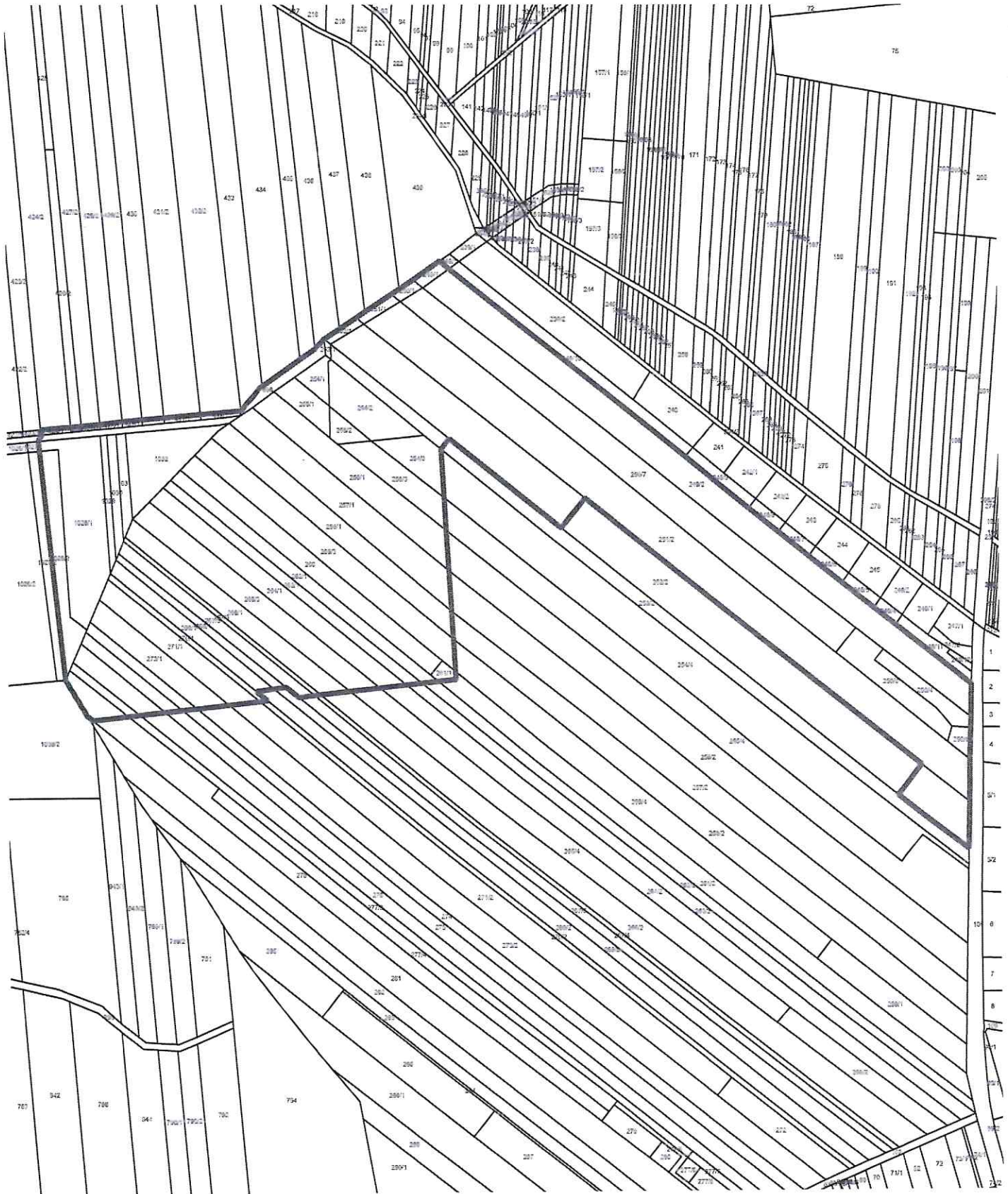


GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU MIEJSCOWEGO



 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU MIEJSCOWEGO

Załącznik nr 12 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Zelowie
z dnia 2026 r.



 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU MIEJSCOWEGO



 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU MIEJSCOWEGO

Załącznik nr 15 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Zelowie
z dnia 2026 r.



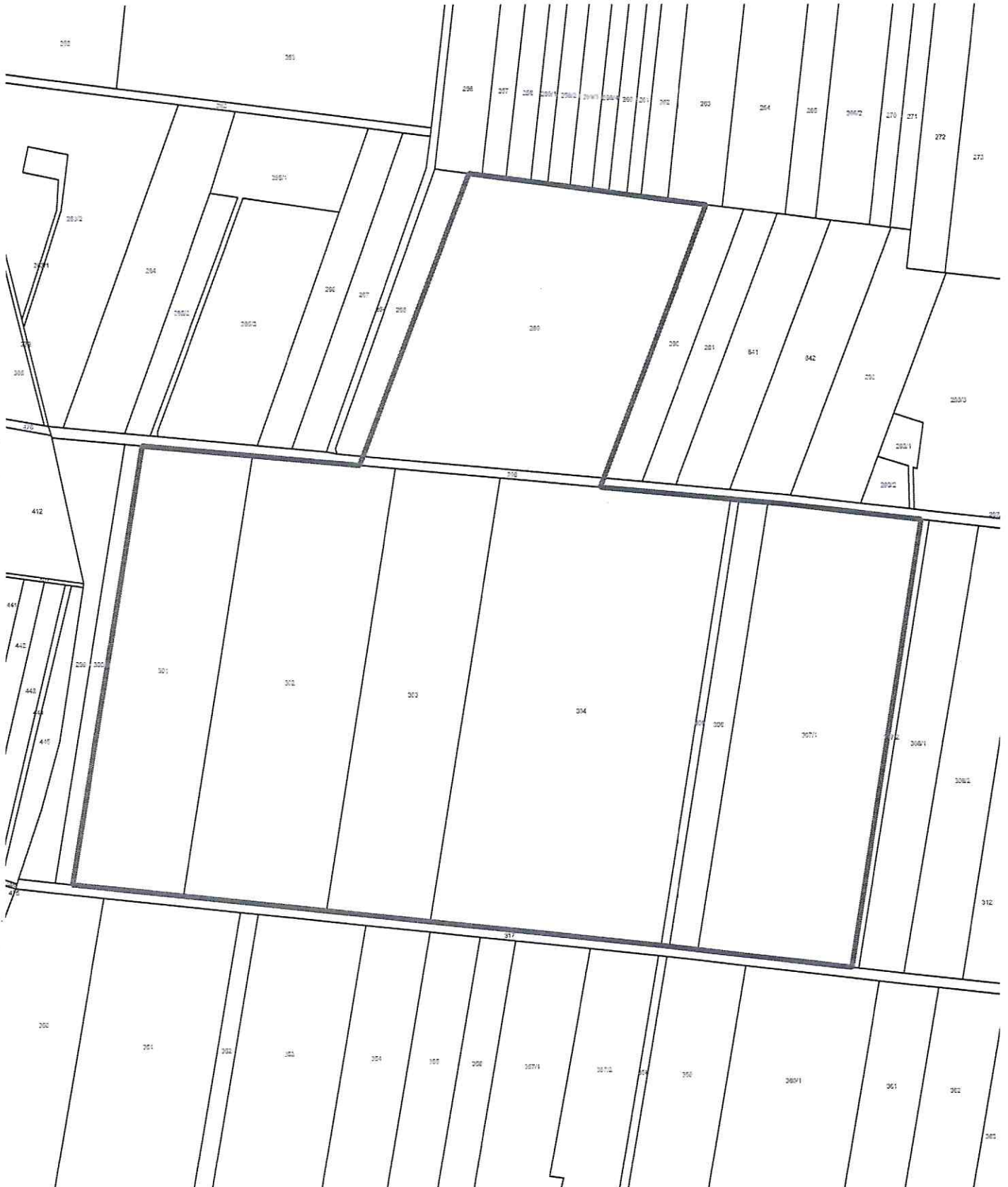
 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU MIEJSCOWEGO

Załącznik nr 16 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Zelowie
z dnia 2026 r.



 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU MIEJSCOWEGO

Załącznik nr 17 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Zelowie
z dnia 2026 r.



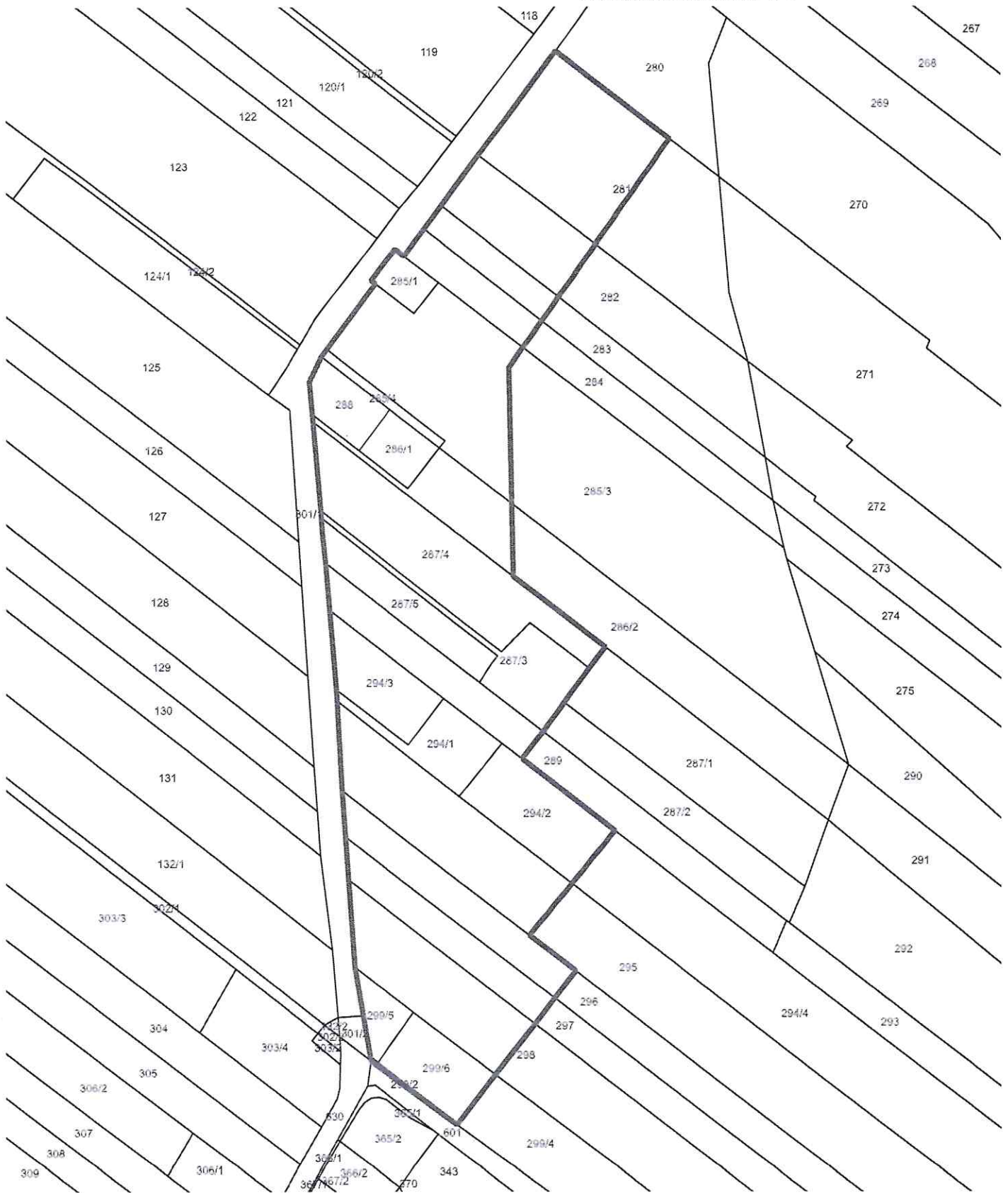
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU MIEJSCOWEGO

Załącznik nr 18 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Zelowie
z dnia 2026 r.



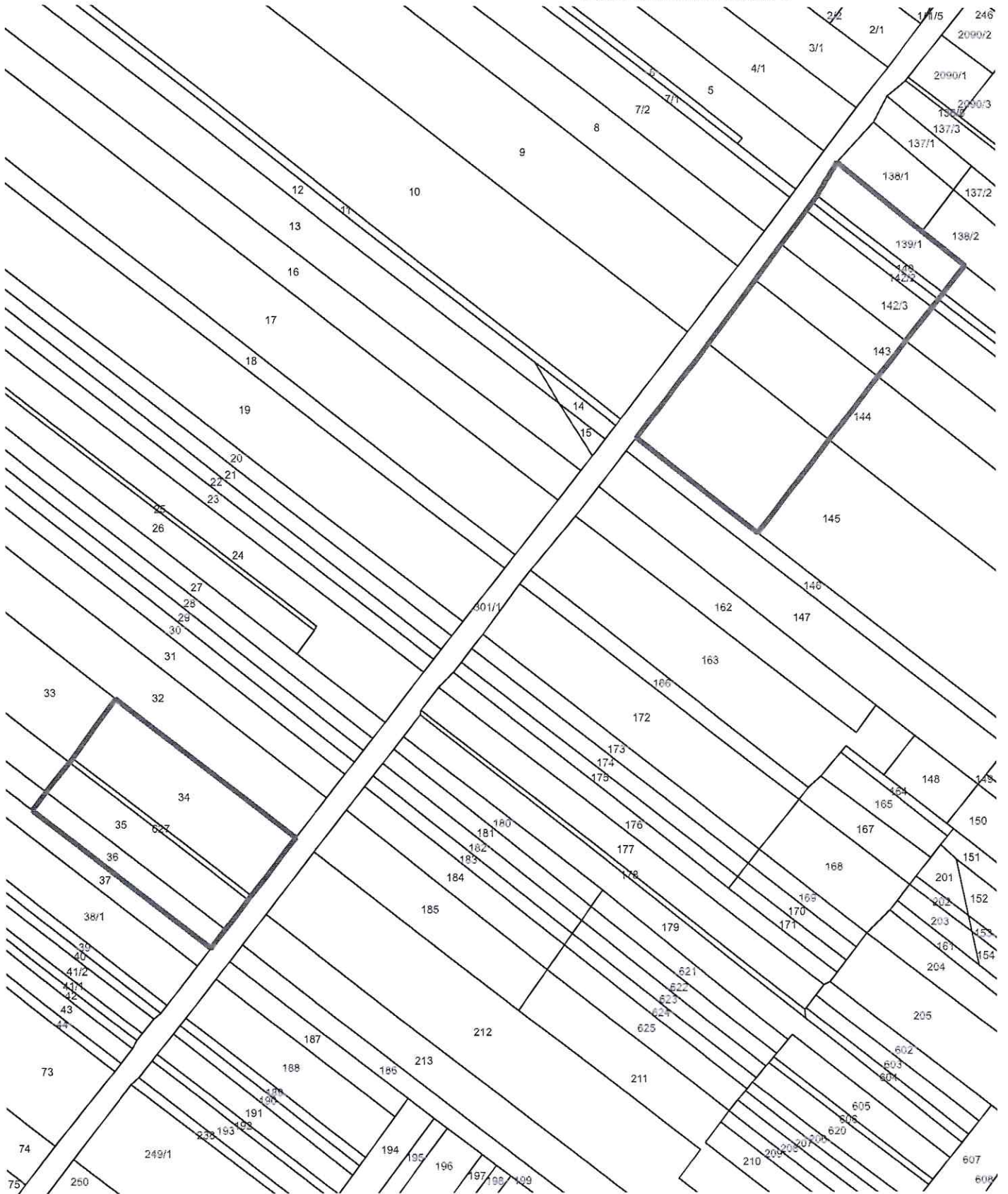
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU MIEJSCOWEGO

Załącznik nr 19 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Zelowie
z dnia 2026 r.



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU MIEJSCOWEGO

Załącznik nr 20 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Zelowie
z dnia 2026 r.

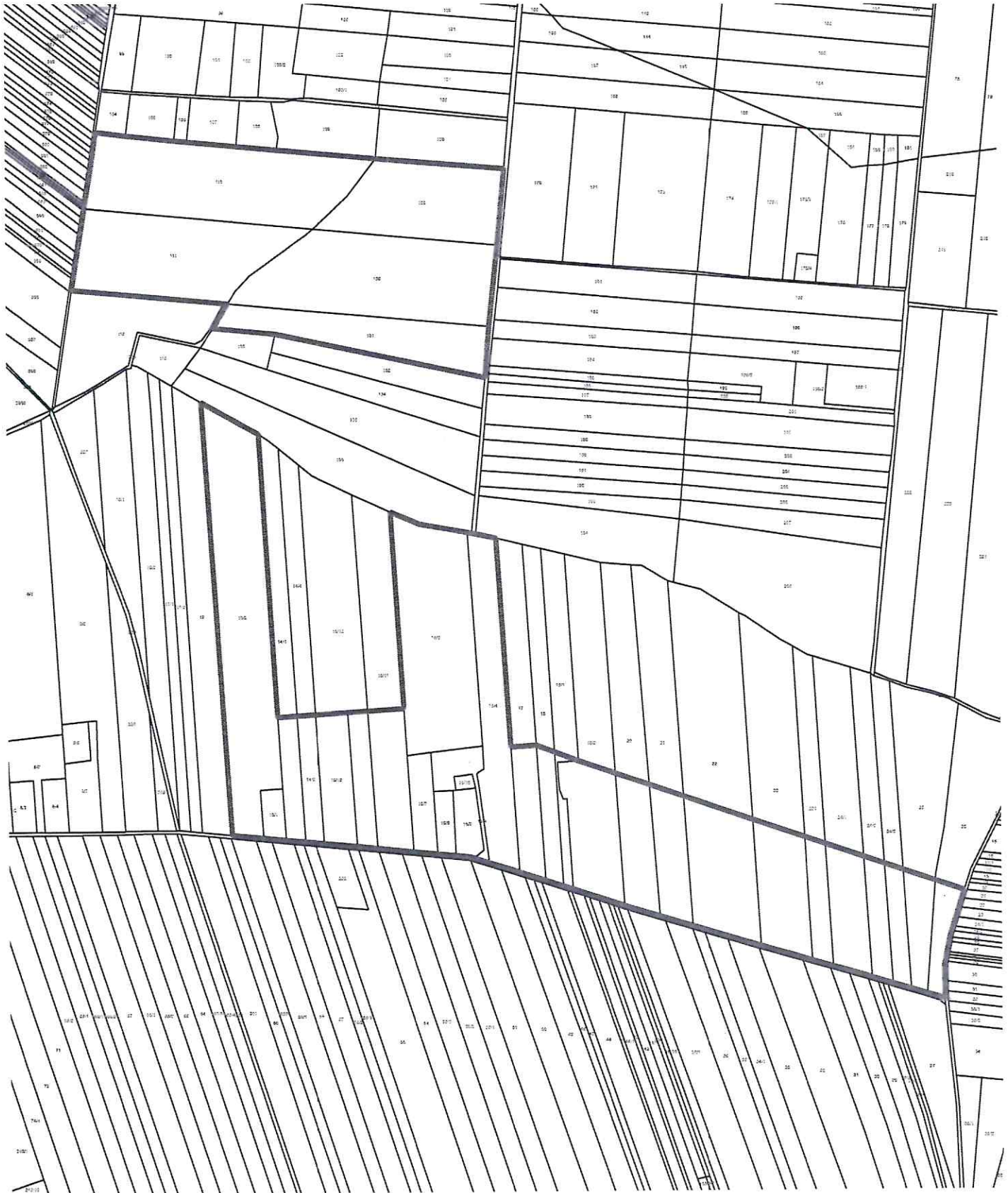


 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU MIEJSCOWEGO

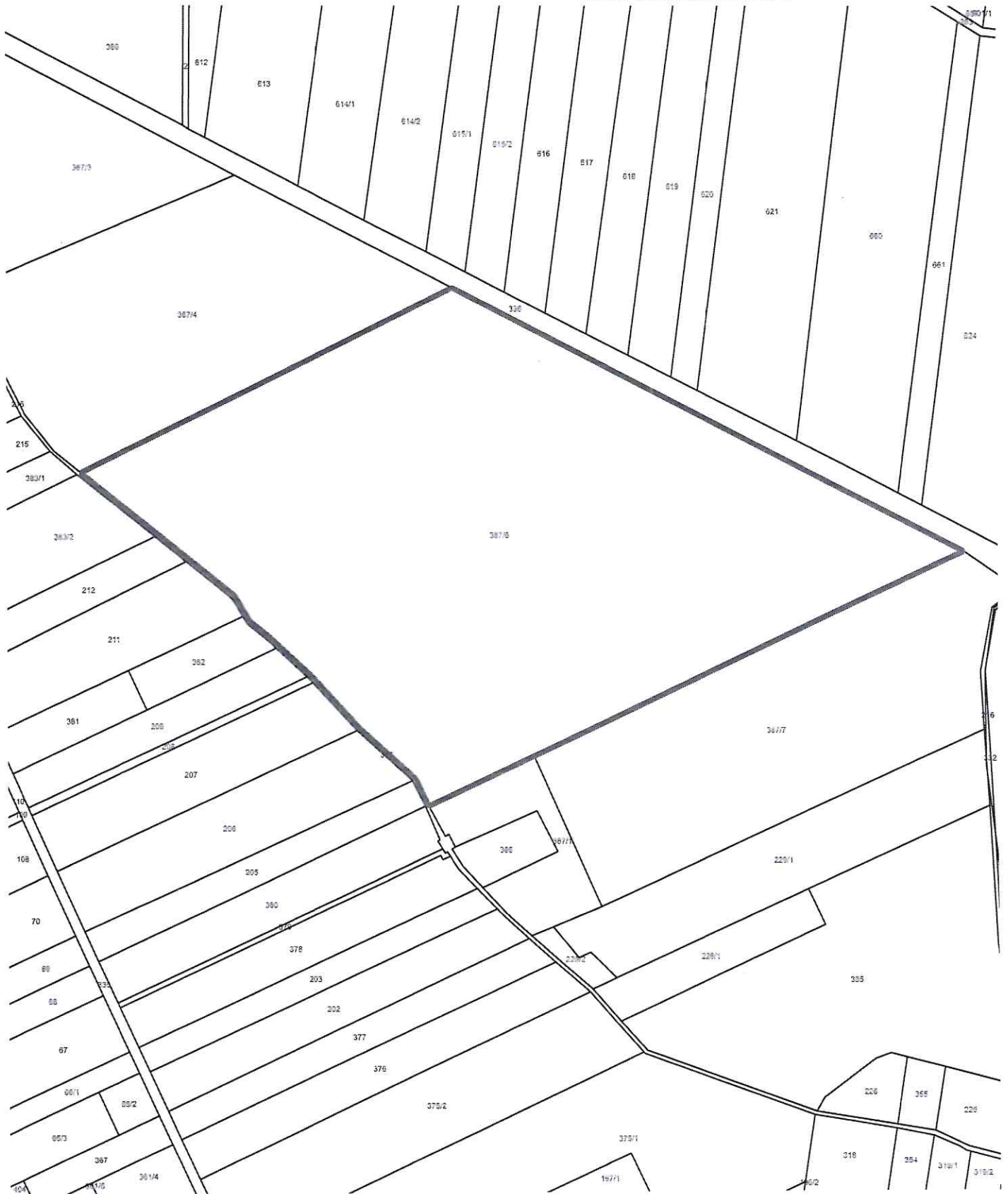


GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU MIEJSCOWEGO

Załącznik nr 22 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Zelowie
z dnia 2026 r.

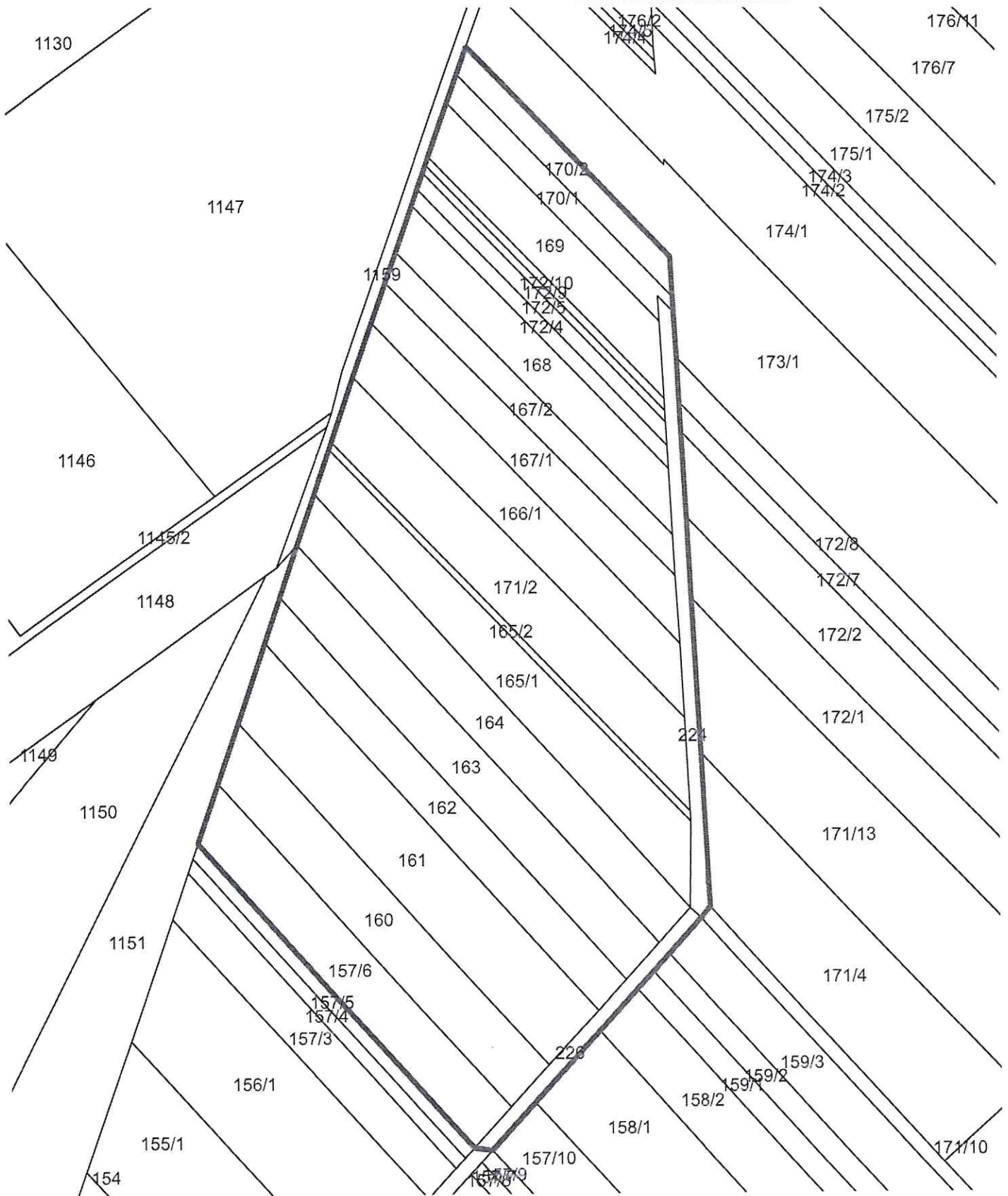


GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU MIEJSCOWEGO



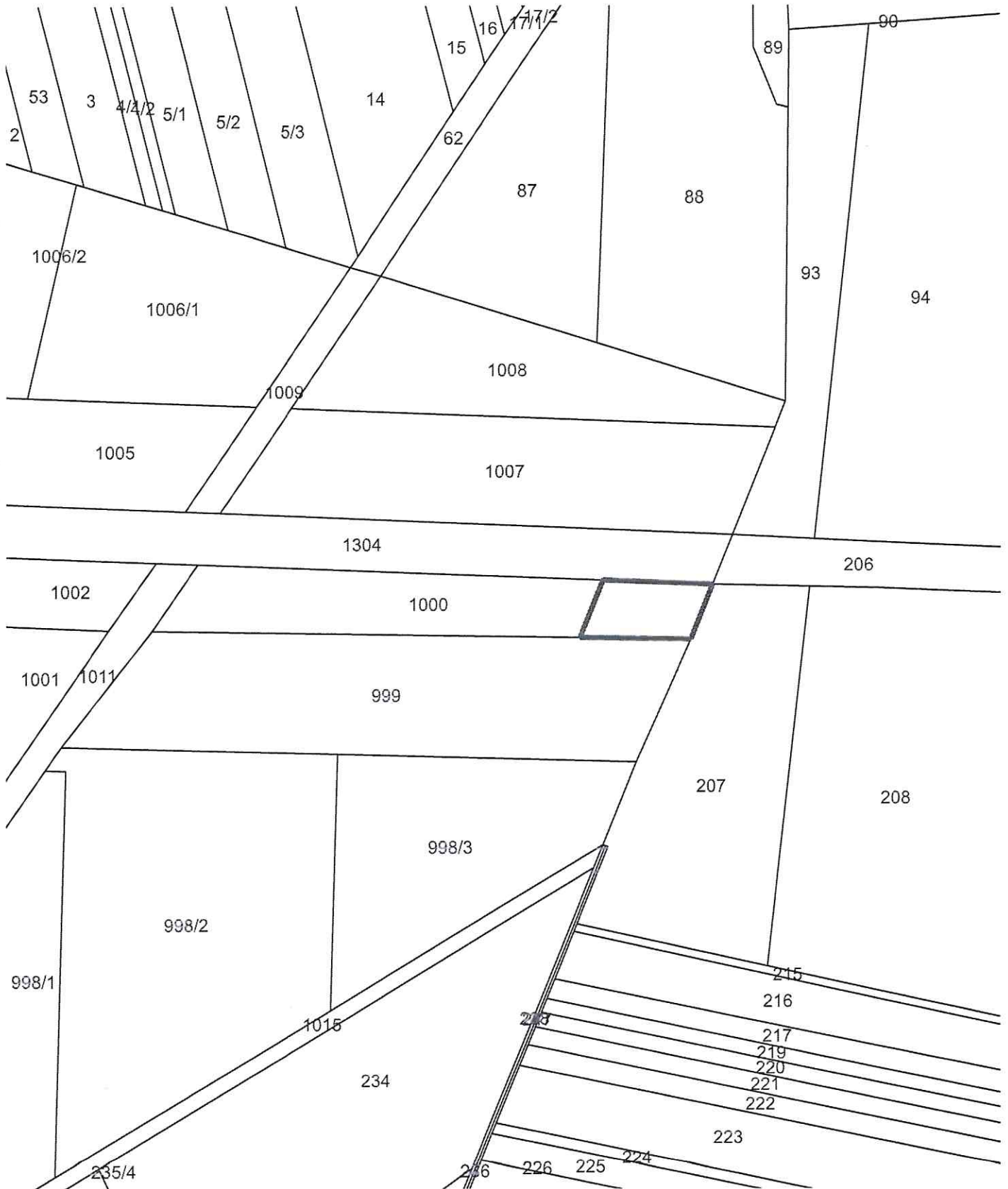
 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU MIEJSCOWEGO

Załącznik nr 26 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Zelowie
z dnia 2026 r.



 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU MIEJSCOWEGO

Załącznik nr 27 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Zelowie
z dnia 2026 r.



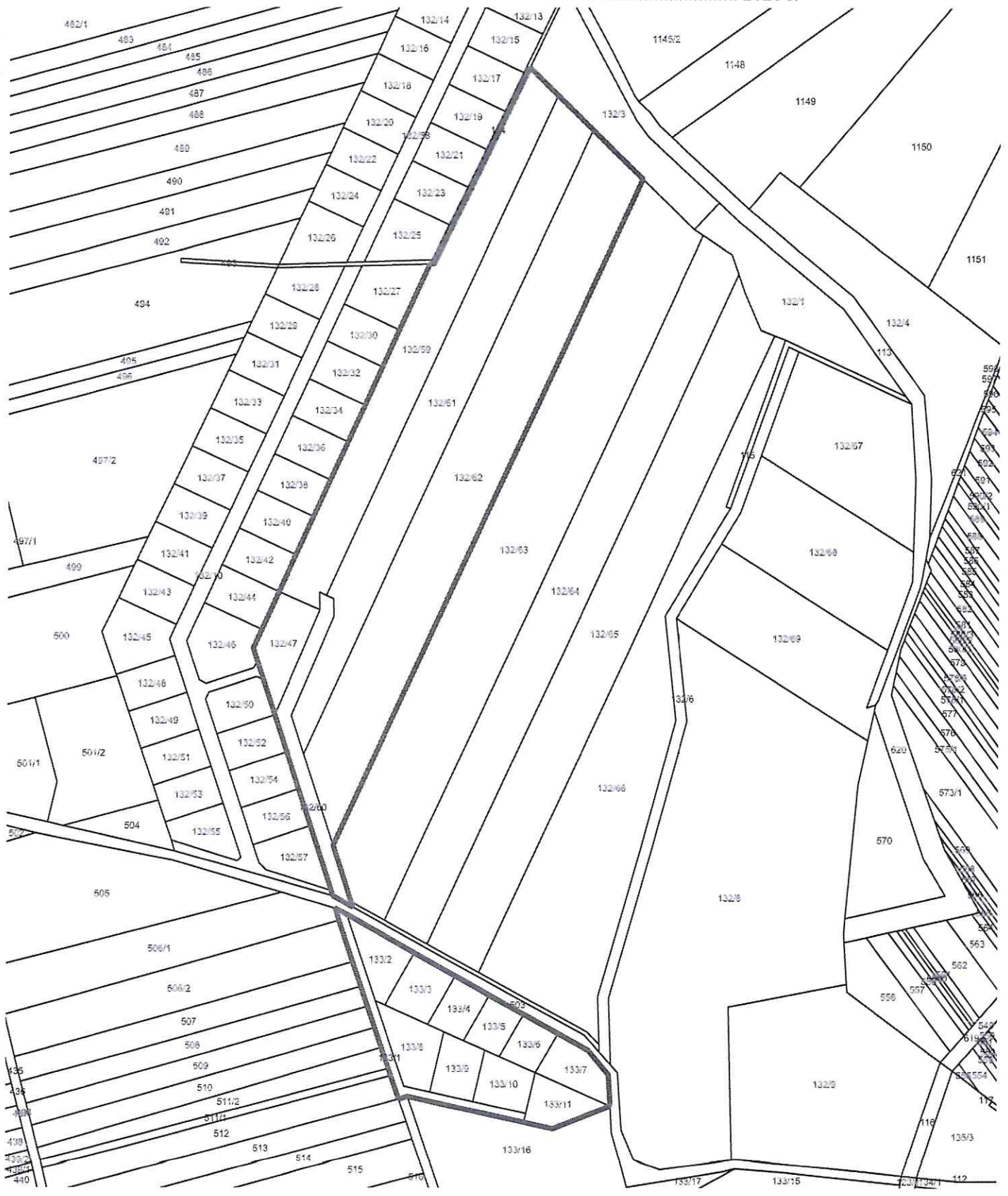
 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU MIEJSCOWEGO

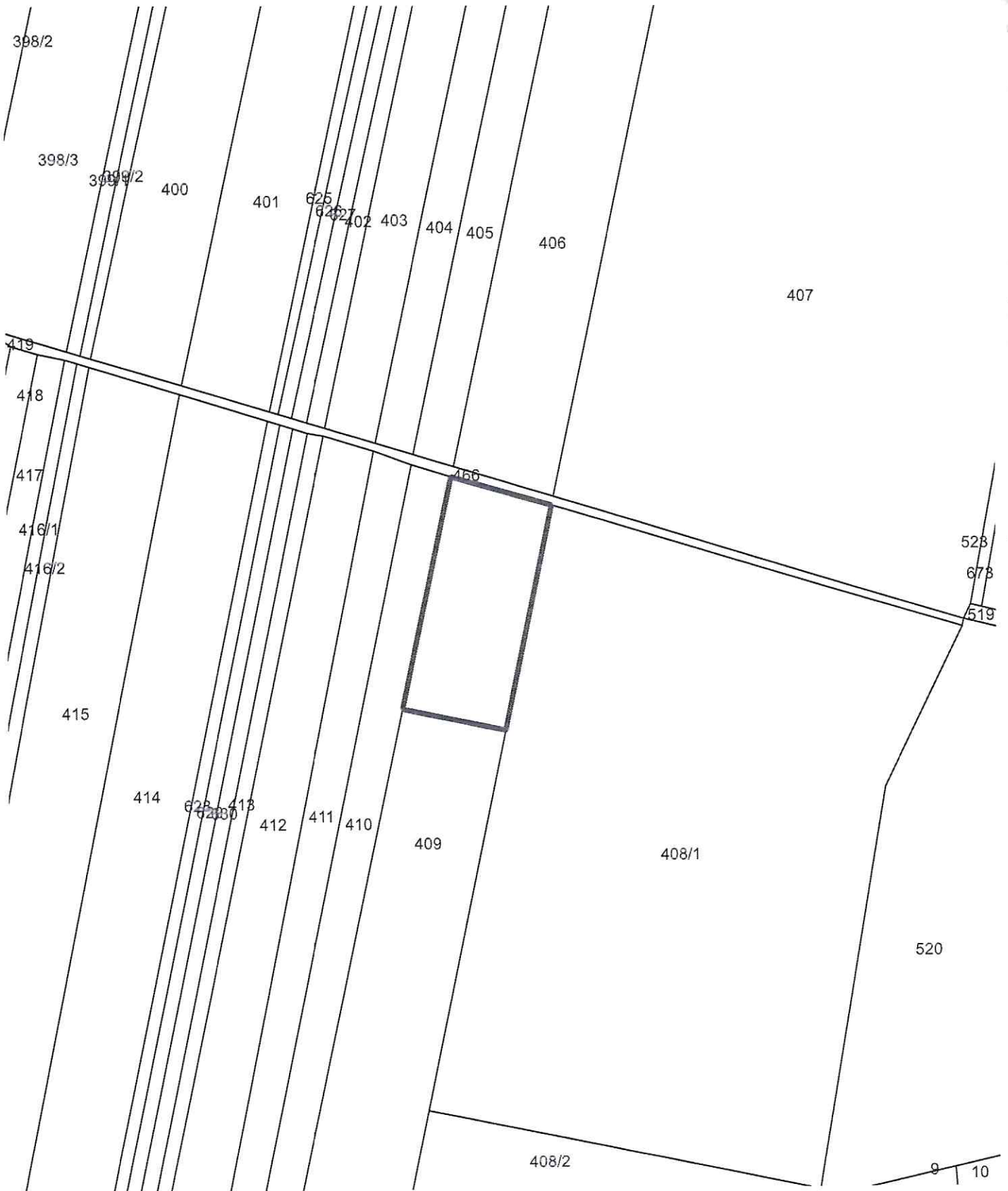
Załącznik nr 28 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Zelowie
z dnia 2026 r.



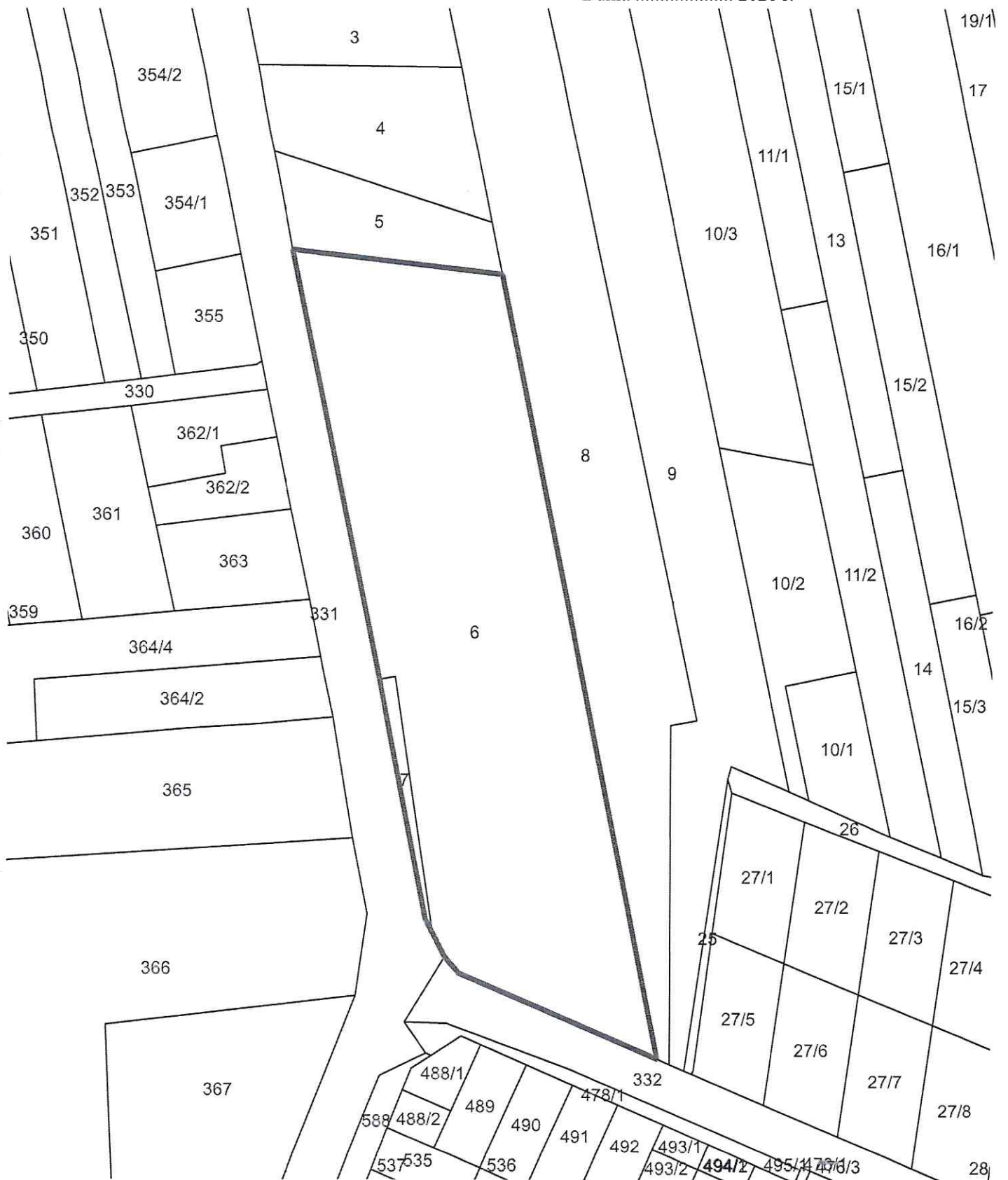
 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU MIEJSCOWEGO

Załącznik nr 29 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Zelowie
z dnia 2026 r.





 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU MIEJSCOWEGO



 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU MIEJSCOWEGO

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 r. poz. 1130 ze zm.) cyt.: „w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.

Uchwałą Nr IX/99/2024 z dnia 23 grudnia 2024 r. Rada Miejska w Zelowie przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zelów dla fragmentów obrębów 1 Zelów, 2 Zelów, 4 Zelów, 5 Zelów, 6 Zelów, 7 Zelów, Bocianicha, Bujny Księżę, Bujny Szlacheckie, Chajczyny, Dąbrowa, Faustynów, Ignaców, Jamborek-Kolonia Karczmy, Karczmy, Kociszew, Kolonia Grabostów, Kolonia Kociszew, Kolonia Łobudzice, Kolonia Pożdzenice, Kurów-Kurówek, Ostoja, Pawłowa, Pożdzenice, Sromutka, Zelówek.

W dniu 17 czerwca 2025 r. Rada Miejska w Zelowie podjęła uchwałę Nr XIV/162/2025 zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zelów dla fragmentów obrębów 1 Zelów, 2 Zelów, 4 Zelów, 5 Zelów, 6 Zelów, 7 Zelów, Bocianicha, Bujny Księżę, Bujny Szlacheckie, Chajczyny, Dąbrowa, Faustynów, Ignaców, Jamborek-Kolonia Karczmy, Karczmy, Kociszew, Kolonia Grabostów, Kolonia Kociszew, Kolonia Łobudzice, Kolonia Pożdzenice, Kurów-Kurówek, Ostoja, Pawłowa, Pożdzenice, Sromutka, Zelówek

Realizując uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu Burmistrz Zelowa sporządził projekt planu i skierował go do opiniowania i uzgodnień. W odpowiedzi na wystąpienie o uzgodnienie projektu planu w zakresie części II Zarząd Województwa Łódzkiego odmówił uzgodnienia 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, w odniesieniu do terenów w obrębach Karczmy i Jamborek-Kolonia Karczmy. Jako warunek dokonania uzgodnienia wskazano wykluczenie możliwości zabudowy na terenach oznaczonych w projekcie planu symbolami 3MNW-ML i 4MNW-ML oraz 1MNW-ML, 2MNW-ML i 1MNW-U, w zasięgu znajdującym się w granicach krajobrazu priorytetowego 10-318.19-120 Dolina Grabi (Las Przepaśniki - Karczmy - Teodory) oraz w granicach użytków oznaczonych w ewidencji gruntów jako Ls – włączenie ich do terenów lasu L. Powyższy warunek dotyczy m. in. terenów przeznaczonych w obowiązującym planie miejscowym pod zabudowę będących nadal użytkami leśnymi. Jego realizacja – przeznaczenie na cele leśne terenów przeznaczonych w obowiązującym planie miejscowym pod zabudowę godzić będzie w interesy właścicieli nieruchomości.

W dniu 10 października 2025 r. właściciel terenu w obrębie Karczmy objętego sporządzeniem planu miejscowego w zakresie części I złożył wnioski do planu ogólnego – przeznaczenie działek na cele zabudowy mieszkaniowej i usługowo – przemysłowej. Na terenie należącym do Wnioskodawcy realizowany jest magazyn z przetwórstwem produktów rolnych i palarnią kawy. Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zelów, tekst jednolity uchwalony 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, przedmiotowy teren oznaczony jest jako teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej MN/RM. Brak jest możliwości, zachowując zgodność rozwiązań projektu planu z ustaleniami Studium, ustalić w projekcie planu przeznaczenie zgodne z wnioskowanym przez właściciela oraz zgodne z realizowaną inwestycją.

W związku z powyższym należy stwierdzić, iż zasadna jest zmiana obszaru przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zelów dla fragmentów obrębów 1 Zelów, 2 Zelów, 4 Zelów, 5 Zelów, 6 Zelów, 7 Zelów, Bocianicha, Bujny Księżę, Bujny Szlacheckie, Dąbrowa, Faustynów, Ignaców, Jamborek-Kolonia Karczmy, Karczmy, Kociszew, Kolonia Grabostów, Kolonia Kociszew, Kolonia Łobudzice, Kolonia Pożdzenice, Kurów-Kurówek, Łobudzice, Ostoja, Pawłowa, Pożdzenice, Sromutka, Zelówek – usunięcie z obszaru objętego projektem planu wspomnianych powyżej terenów w obrębach Karczmy i Jamborek-Kolonia Karczmy.

KIEROWNIK REFERATU

BURMISTRZ ZELOWA