Wersja 2.0 – 06.08.2026
do konsultacji

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr …….
Rady Miejskiej w Strykowie
z dnia ……

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków dotyczącego obszaru części wsi Gozdów, Zelgoszcz i Dobra

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XXVI/222/2025 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 30 grudnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków dotyczącego obszaru części wsi Gozdów, Zelgoszcz i Dobra.

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.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków dotyczący obszaru części wsi Gozdów, Zelgoszcz i Dobra nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków, przyjętego uchwałą Nr LXXXII/715/2024 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 26 marca 2024 r. Plan dotyczy obszarów o łącznej powierzchni ok. 28,5 ha, zlokalizowanych w zachodniej części gminy Stryków, w obrębach: Gozdów, Zelgoszcz i Dobra. Obszary te częściowo położone są w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 402 Zbiornik Stryków oraz nr 403 Zbiornik międzymorenowy Brzeziny – Lipce Reymontowskie, a także krajobrazu priorytetowego określonego w audycie krajobrazowym województwa łódzkiego o kodzie 10-318.82-132 – Kulminacja Wzniesień Łódzkich. Granice obszarów objętych planem oznaczono symbolem graficznym na rysunkach planu, sporządzonych w skali 1:2000, stanowiących załączniki nr 1, 2 i 3 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Na obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków dotyczącego obszaru części wsi Gozdów, Zelgoszcz i Dobra obowiązują ustalenia dwóch miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków, uchwalonego uchwałą nr XXXVI/290/2009 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 28 lipca 2009 r., który ustala na obszarze opracowania:
   - zabudowę zagrodową (RM),
   - uprawy polowe (R),
   - łąki i pastwiska (RŁ);
2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Dobra, Kiełmina, Swędów i Zelgoszcz, uchwalonego uchwałą nr XXXVIII/369/2021 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 3 sierpnia 2021 r., który ustala na obszarze opracowania:
   - tereny zabudowy zagrodowej (RM),
   - tereny rolnicze (R).

Do sporządzania nowego planu miejscowego przystąpiono w celu lokalizacji na terenie gminy Stryków nowych elektrowni słonecznych oraz wprowadzenia regulacji gwarantujących kształtowanie ładu przestrzennego. Ponadto w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nastąpi ustalenie

przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy, zgodnie z kierunkami zagospodarowania wyznaczonymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków.

Do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono celem określenia nowych zasad zagospodarowania terenów z poszanowaniem walorów kulturowych, przyrodniczych i ekonomicznych przestrzeni. Plan miejscowy został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) uwzględniając:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;
2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – sporządzony plan nie narusza potrzeb zrównoważonego rozwoju;
3) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszarów, dla których jest sporządzany;
4) wymagania ochrony środowiska, w tym:
   - gospodarowania wodami – plan uwzględnia położenie w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 402 Zbiornik Stryków oraz nr 403 Zbiornik międzymorenowy Brzeziny – Lipce Reymontowskie,
   - ochrony gruntów rolnych i leśnych – na obszarach objętych planem nie występują grunty rolne chronione oraz grunty leśne,
   - ochrony złóż kopalin – na obszarach objętych planem nie występują złoża kopalin,
   - zmniejszenia podatności na zmiany klimatu – plan wyznacza minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, określa zasady retencji wód, zaopatrzenia w ciepło;
5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki oraz dobra kultury współczesnej;
6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411) – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby w zakresie dostępności architektonicznej osób ze szczególnymi potrzebami, uwzględniając zasady uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
7) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
8) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę stan własności gruntów;
9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
10) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;

11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków;
13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej. Obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego. Projekt planu na każdym etapie procedury publikowany był w Biuletynie Informacji Publicznej;
14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;
15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – plan zakazuje lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – sporządzony plan nie narusza potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków obszary opracowania planu miejscowego położone są w jednostkach funkcjonalno-przestrzennych oznaczonych jako obszary zamieszkiwania, obszary aktywności rolniczej oraz obszary lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną. Ustalenia niniejszego planu są zgodne z zapisami obowiązującego studium.

W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:
1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszary planu przylegają do istniejącego układu drogowego, plan wyznacza teren drogi dojazdowej mający na celu poszerzenie istniejącej drogi na dz. ew. nr 150 obr. Zelgoszcz;
2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – plan wyznacza nowe tereny zabudowy mieszkaniowej w ramach uzupełnienia

istniejących obszarów zabudowy, w sąsiedztwie dróg publicznych, które umożliwiają obsługę terenów środkami transportu zbiorowego;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – plan przewiduje lokalizację dróg wewnętrznych, teren drogi dojazdowej mający na celu poszerzenie istniejącej drogi na dz. ew. nr 150 obr. Zelgoszcz, a także dopuszcza realizację dojść, dojazdów i dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunkach planu, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy, bądź z możliwością ich rozbudowy – plan wyznacza nowe tereny zabudowy mieszkaniowej w ramach uzupełnienia istniejących obszarów zabudowy, w sąsiedztwie dróg publicznych i istniejących sieci infrastruktury technicznej. Plan wyznacza również działki, które bez zapewnienia dostępu do drogi publicznej nie mogą stanowić działek budowlanych.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, przyjętej uchwałą Nr LXXVIII/662/2023 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 19 grudnia 2023 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Gminy Stryków.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może wpłynąć na finanse publiczne, w tym budżet Gminy Stryków. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków dotyczący obszaru części wsi Gozdów, Zelgoszcz i Dobra przewiduje teren drogi dojazdowej mający na celu poszerzenie istniejącej drogi na dz. ew. nr 150 obr. Zelgoszcz, w związku z czym w wyniku jego uchwalenia gmina poniesie wydatki związane z przebudową układu drogowego. Plan miejscowy ma na celu lokalizację na terenie gminy Stryków nowych elektrowni słonecznych oraz wprowadzenie regulacji gwarantujących kształtowanie ładu przestrzennego, co wpłynie na podniesienie jakości życia w gminie.

Plan miejscowy jest zgodny z zapisami zawartymi w „Audycie krajobrazowym województwa łódzkiego” przyjętego uchwałą nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r. Ustalenia planu miejscowego uwzględniają rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów zawarte w audycie krajobrazowym w zakresie dotyczącym ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także przeznaczenia terenów wyznaczone w obowiązującym studium. Audyt krajobrazowy dla przedmiotowego terenu ustala fragment krajobrazu priorytetowego o kodzie 10-318.82-132 – Kulminacja Wzniesień Łódzkich.

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) i ustala m.in.: zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe

zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

1) Rada Miejska w Strykowie podjęła uchwałę Nr XXVI/222/2025 z dnia 30 grudnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków dotyczącego obszaru części wsi Gozdów, Zelgoszcz i Dobra;
2) 27 stycznia 2026 r. ogłoszono przez publikację w prasie, wywieszenie ogłoszenia na tablicach ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strykowie oraz we wsiach: Gozdów, Zelgoszcz i Dobra, a także udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Strykowie, o o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 19.02.2026 r. (w terminie nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych);
3) 4 lutego 2026 r. zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
5) 21 maja 2026 r. uzyskano pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Gminie Stryków do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
6) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
7) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
8) ogłoszono o konsultacjach społecznych projektu planu miejscowego w dniach od 11.08.2026 r. do 09.09.2026 r.;
9) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu, tj. do dnia 09.09.2026 r.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r. poz. 670) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.