

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KRZYŻANÓW DLA DZIAŁKI
O NR EWID. 3 OBRĘB GEODEZYJNY MALEWO

etap: konsultacje społeczne

Temat: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy
Krzyżanów dla działki o nr ewid. 3 obręb geodezyjny Malewo

Umowa: Nr 01/2025 z dnia 31 marca 2025 r.

Zleceniodawca: Gmina Krzyżanów

Wykonawca: PRACOWNIA TEREN – 90-448 Łódź ul. Żwirki 1 C lok. 3

Autor planu: mgr inż. arch. Ewa Krakowska – uprawnienia urbanistyczne nr 1099/90
mgr inż. Marta Lipska - uprawnienia z art. 5 pkt 4 uopizp

- październik 2025 r.-

UCHWAŁA NR
RADY GMINY KRZYŻANÓW
z dnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzyżanów dla działki o nr ewid. 3 obręb geodezyjny Malewo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku 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) oraz w związku z uchwałą Nr VII/80/2025 Rady Gminy Krzyżanów z dnia 7 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzyżanów dla działki o nr ewid. 3 obręb geodezyjny Malewo – po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzyżanów przyjętego uchwałą Nr XLIX/405/2023 Rady Gminy Krzyżanów z dnia 17 listopada 2023 r. - uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Krzyżanów dla działki o nr ewid. 3 obręb geodezyjny Malewo, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu, w skali 1:2 000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) danych przestrzennych tworzonych dla planu, zapisanych w postaci elektronicznej - stanowiących załącznik nr 3 do uchwały.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będącym integralną częścią planu.

§ 2. 1. Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia zawarte są w niniejszej uchwale;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące ustawy wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) podstawowym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który - w wyniku realizacji ustaleń planu - dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, i któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu;
- 5) uzupełniającym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i zajmuje – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej – nie więcej niż 40 % powierzchni terenu zagospodarowanego zgodnie z jego podstawowym przeznaczeniem;

- 6) pasie ochrony funkcyjnej (pasie technologicznym) – należy przez to rozumieć obszar wzdłuż przebiegu istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej w obrębie tych linii, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych w szczególności zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych;
- 7) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiący integralną część jego ustaleń, określony w § 1 ust.1 pkt 2 uchwały;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną w planie jednostkę o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 9) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Krzyżanów.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol określający przeznaczenie terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 4. W zakresie przeznaczenia terenu, plan wyznacza: teren elektrowni słonecznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **PEF**.

§ 5. W zakresie ochrony środowiska i przyrody ustala się:

- 1) w terenie PEF zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) w terenie PEF dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) w zakresie ochrony akustycznej – teren nie zalicza się według przepisów odrębnych do terenów podlegających ochronie akustycznej;
- 4) obszar objęty planem znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 266 "Krośniewice-Kutno", którego ochronę należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 6) zachowanie jakości środowiska na granicy działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;

- 7) w zakresie melioracji: w przypadku stwierdzenia urządzeń melioracji wodnych szczegółowych kolidujących z inwestycją bądź nieujętych w ewidencji wód oraz gruntów zmeliorowanych, postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym województwa łódzkiego oraz nie wyznaczono takich krajobrazów w planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 6. Dla terenu oznaczonego symbolem **1PEF** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe – teren elektrowni słonecznej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia i sieci elektroenergetyczne podziemne i naziemne związane z funkcjonowaniem elektrowni słonecznej, urządzenia, sieci i obiekty infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej, linie kablowe energetyczno-światłowodowe, dojazdy;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10 %,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80 %,
 - c) maksymalna wysokość urządzeń fotowoltaicznych: 7m;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy: nie ustala się;
- 4) w zakresie zasad podziału nieruchomości: nie ustala się;
- 5) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych: nie ustala się;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej: z istniejącej drogi wewnętrznej znajdującej się poza obszarem objętym planem;
- 7) w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę: teren lokalizacji elektrowni słonecznej nie wymaga zaopatrzenia w wodę,
 - b) odprowadzanie ścieków sanitarnych: teren lokalizacji elektrowni słonecznej nie wymaga odprowadzania ścieków sanitarnych,
 - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: w obrębie terenu elektrowni słonecznej,
 - d) zaopatrzenie w ciepło: teren lokalizacji elektrowni słonecznej nie wymaga zaopatrzenia w ciepło,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - z planowanej, budowanej, remontowanej istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej WN, SN i NN, na podstawie przepisów odrębnych,
 - wzdłuż linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej uwzględnić pasy technologiczne w obrębie tych linii,
 - w pasach technologicznych obowiązuje zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, hałd, nasypów, sadzenia roślinności wysokiej, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg. Przepisów odrębnych,
 - przeznaczenie terenu dla lokalizacji źródeł energii nie jest jednoznaczne z możliwością przyłączenia do sieci elektroenergetycznej
 - f) odpady: na terenie lokalizacji elektrowni słonecznej odpady nie występują.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 7. Określa się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 30 % dla terenu oznaczonego symbolem PEF.

§ 8. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

§ 9. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Wiesław Czekaj

Uzasadnienie

do uchwały Nr Rady Gminy Krzyżanów z dnia 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzyżanów dla działki o nr ewid. 3 obręb geodezyjny Malewo

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzyżanów dla działki o nr ewid. 3 obręb geodezyjny Malewo - zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń dotyczących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w Rozdziale 3 projektu planu znajdują się ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń dotyczących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, natomiast w Rozdziale 3 projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu miejscowego w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody. Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń ochronnych dotyczących gospodarowania wodami i gruntami leśnymi, gdyż na obszarze objętym planem nie występują.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń dotyczących zasad dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, gdyż na obszarze objętym planem nie występują - w związku z czym plan nie ustala wymogów ich ochrony.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń odnoszących się do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia, nie zawiera również zapisów dotyczących zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w Rozdziale 3 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia

walory ekonomiczne przestrzeni. Z uwagi na fakt, iż w wyniku zmian w przeznaczeniu terenu nieruchomości zyskają na wartości, ustalono w projekcie planu w § 7 jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7) Prawo własności

Ustalenia planu szanują prawo własności terenu i granice nieruchomości.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Plan nie zawiera szczególnych ustaleń w zakresie obronności i bezpieczeństwa, wykraczających poza regulacje zawarte w zakresie zagospodarowania terenów.

9) Potrzeby interesu publicznego

W projekcie planu nie wskazuje się terenów o charakterze przestrzeni publicznych.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej

Projekt planu w § 6 zawiera ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gospodarki odpadami, energię elektryczną.

11) Udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

W ramach sporządzania planu miejscowego podjęto i przeprowadzono następujące czynności:

- ogłoszono w prasie lokalnej, BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie instytucje i organy o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- rozpatrzono wnioski do planu miejscowego instytucji i organów,
- sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Wykonano czynności wynikające z 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, tj.:
- podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, oraz o możliwości składania uwag i wniosków,
- wystąpiono do Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Kutnie oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi o zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko przed jej sporządzeniem,
- poddano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opiniowaniu przez ww. organy.

W dniu 21 lipca 2025 r. odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, celem zaopiniowania projektu. Następnie projekt planu poddany został opiniowaniu i uzgadnianiu z organami i instytucjami zewnętrznymi.

- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska (pismo znak: WOOS.410.228.2025.Aja) zaopiniował projekt planu wnosząc uwagę, aby w ustaleniach planu w § 5 jednoznacznie określić czy dopuszczalna jest realizacja przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Uwzględniono wniesioną uwagę, poprzez uszczegółowienie zapisu § 5 uchwały.

- Łódzki Urząd Wojewódzki w Łodzi (pismo znak: GPB-I.743.858.2025) wniósł uwagę dotyczącą obsługi komunikacyjnej terenu IPEF za pośrednictwem istniejącej „drogi publicznej poza obszarem objętym planem”. Faktycznie, droga ta stanowi drogę wewnętrzną - w tym zakresie skorygowano zapis w § 6 pkt 6 oraz w Uzasadnieniu poprzez informację, że droga ta, usytuowana na działce nr 122 – należy do zasobu Gminy.

Na rysunku planu „rozszerzono” zasięg podkładu mapowego by widoczna była na nim droga wewnętrzna na działce nr 122.

Wniesione uwagi uwzględniono.

- Energa-Operator S.A. (pismo znak: EOP/KW/7/2025/09/012961) wniósł uwagi w zakresie infrastruktury technicznej elektroenergetycznej tak, by istniejące lub proponowane zmiany w zagospodarowaniu terenu mogły gwarantować możliwość dalszej rozbudowy systemu i jego eksploatacji.

Wprowadzono uzupełnienia w zapisach § 2 i § 6.

Wniesione uwagi uwzględniono w zakresie wynikającym z wymagań ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej w Kutnie (pismo znak: 5263.8.2025.1.AS) przesłała pismo o charakterze informacyjnym w zakresie: zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej na terenie Gminy – brak ich na obszarze Gminy; o możliwości ich lokalizacji na obszarze planu miejscowego – w § 5 pkt 4 – projekt planu zakazuje ich lokalizacji; a także zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę i zapewnienie dróg o utwardzonej nawierzchni.

Na obszarze objętym planem brak jest sieci wodociągowej, a projekt planu nie ustala zasad zaopatrzenia dla celów bytowo-gospodarczych, gdyż lokalizacja elektrowni słonecznej nie wymaga zaopatrzenia w wodę.

Na obszarze objętym planem nie znajduje się żadna droga, a obsługa komunikacyjna obszaru planu czyli jednej nieruchomości (dz. Nr 3) odbywać się będzie za pośrednictwem drogi wewnętrznej będącej w zasobie gminnym, na działce nr 122 poprzez nieruchomość nr 8. Działka nr 3 i działka nr 8 stanowią własność tej samej osoby.

W związku z tym – pozostawiono ustalenia planu w obecnym brzmieniu, traktując pismo jako dodatkowe, ogólne informacje.

Konsultacje społeczne będą prowadzone w dniach 22 października 2025 r. – 23 listopada 2025 r. i obejmą:

- 1) zbieranie uwag do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko w dniach 22 października 2025 r. – 23 listopada 2025 r.;
- 2) spotkanie otwarte, które odbędzie się 5 listopada 2025 r. o godz. 15:30 w siedzibie Urzędu Gminy Krzyżanów, Krzyżanów 10, 99-314 Krzyżanów;
- 3) spotkanie plenerowe, które odbędzie się 6 listopada 2025 r. o godz. 15:30 (miejsce zbiórki: Urząd Gminy Krzyżanów, Krzyżanów 10, 99-314 Krzyżanów).

Prace nad projektem planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

12) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu nie ustala zaopatrzenia dla celów bytowo-gospodarczych, bo lokalizacja elektrowni słonecznej nie wymaga zaopatrzenia w wodę

13) Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania, organ sporządzający projekt planu ważył interes publiczny i interesy prywatne. Projekt planu uwzględnia zapisy studium.

14) Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Przeznaczenie terenu w projekcie planu zgodne jest z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzyżanów.

Obszar objęty planem obejmuje jedną nieruchomość w obrębie geodezyjnym Malewo. Jest to grunt rolny klasy IVa i IVb, zmeliorowany. Obsługa niniejszego terenu – za pośrednictwem drogi wewnętrznej będącej w zasobie gminnym, na działce nr 122, poprzez nieruchomość nr 8.

Działka nr 3 i działka nr 8 (poza obszarem niniejszego planu) stanowią własność tej samej osoby.

Na działce nr 8 obowiązuje plan miejscowy, z przeznaczeniem na „teren elektrowni słonecznej” (uchwała nr VII/81/2025 z dnia 7 marca 2025 r.; Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 9 kwietnia 2025 r., poz. 4040).

Również dwie sąsiadujące nieruchomości nr 1 i 2 – objęte są obowiązującym planem miejscowym, z przeznaczeniem na „teren elektrowni słonecznej” (uchwała nr VII/82/2025 z dnia 7 marca 2025 r., Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 9 kwietnia 2025 r. poz. 4041).

Tak więc obecna procedura stanowi kontynuację już sąsiadujących funkcji umożliwiającej lokalizowanie elektrowni słonecznej i stanowić będzie łączne przedsięwzięcie.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust. 1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do planu (Nr VII/80/2025 z dnia 7 marca 2025 r.) poprzedzone było wykonaniem „Analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. Przedstawiony do uchwalenia plan miejscowy zgodny jest z polityką przestrzenną sformułowaną w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Prace nad „Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy” prowadzone były w 2018 r., w wyniku których podjęto Uchwałę Nr XXV/289/2018 z dnia 28 września 2018 r.

Wymagania uniwersalnego projektowania nie zostały w planie ujęte ze względu na brak wydzielenia działek budowlanych z przeznaczeniem użytkowym.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Dochody Gminy wiążą się głównie z wpływami z opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz z podatku od nieruchomości, którego wysokość ustalono przy uwzględnieniu zapisów w ewidencji gruntów, oraz rocznych stawek podatku określanych w stosownej uchwale rady gminy.