

Temat: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy
Krzyżanów dla działki o nr ewid. 64 obręb geodezyjny Julianów

Umowa: Nr 02/2025 z dnia 31 lipca 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

- luty 2026 r.-

UCHWAŁA NR
RADY GMINY KRZYŻANÓW
z dnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzyżanów dla działki o nr ewid. 64 obręb geodezyjny Julianów

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. 115, 1436) 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 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr IX/92/2025 Rady Gminy Krzyżanów z dnia 25 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzyżanów dla działki o nr ewid. 64 obręb geodezyjny Julianów – 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. - uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Krzyżanów dla działki o nr ewid. 64 obręb geodezyjny Julianów, 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 tworzonego 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. Ilekróć 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) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiący integralną część jego ustaleń, określony w § 1 ust.1 pkt 2 uchwały;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną w planie jednostkę o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 8) 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;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) zwymiarowanie elementów zagospodarowania w metrach.

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

§ 4. W zakresie przeznaczenia terenów, plan wyznacza:

- 1) teren produkcji przemysłowej lub elektrowni słonecznej lub gospodarowania odpadami, oznaczony na rysunku planu symbolem **PP-PEF-IO**;
- 2) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**.

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

- 1) w terenie 1PP-PEF-IO zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadów, z zakazem lokalizacji składowiska odpadów;
- 2) w zakresie ochrony akustycznej – teren nie zalicza się według przepisów odrębnych do terenów podlegających ochronie akustycznej;
- 3) obszar objęty planem znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 266 "Krośniewice-Kutno", którego ochronę należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 5) 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;
- 6) 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.

§ 6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) możliwość przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości, przy ustaleniu:
 - a) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek – 2 000 m²,
 - b) minimalnej szerokości frontu działki – 20 m;
- 2) ustalenia, o których mowa w pkt. 1 lit. a) i b) nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego i poprawy istniejącego zagospodarowania oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów;
- 3) kąt położenia grani działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°; dopuszcza się prowadzenie granic działek równoległe do istniejących działek.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 7. 1. Ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenów za pośrednictwem istniejącej drogi publicznej, znajdującej się poza obszarem objętym planem.

2. Ustala się możliwość tworzenia dróg wewnętrznych o szerokości wynoszącej co najmniej 5 metrów, z nieprzekraczalną linią zabudowy wynoszącą 4 m.

§ 8. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej, po jej rozbudowie;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych ujęć wód na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 9. W zakresie kanalizacji sanitarnej:

- 1) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, po jej rozbudowie;
- 2) możliwość korzystania ze zbiorników bezodpływowych, do czasu zapewnienia możliwości odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji gminnej, z obowiązkiem podłączenia się do niej po jej rozbudowie;
- 3) możliwość stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków, przy spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 4) odprowadzanie ścieków przemysłowych do lokalnej zakładowej oczyszczalni ścieków lub korzystanie ze zbiorników bezodpływowych.

§ 10. W zakresie kanalizacji deszczowej:

- 1) możliwość odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu;
- 2) zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych na terenie działki budowlanej z wykorzystaniem naturalnej retencji gruntu lub poprzez budowę zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) obowiązek zbiórki odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie nieruchomości, na której są wytwarzane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) selektywną zbiórkę odpadów z zachowaniem obowiązujących na terenie gminy regulacji w tym zakresie;
- 3) gospodarkę odpadami przemysłowymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie zasilania w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą, przebudowywaną lub remontowaną infrastrukturę techniczną elektroenergetyczną, na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) przyłączenie indywidualne na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) lokalizację stacji trafo SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg, na wydzielonych działkach z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej, stacji transformatorowych słupowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
- 4) wskazuje się stosowanie odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska, za wyjątkiem turbin wiatrowych.

§ 13. W zakresie zaopatrzenia w ciepło: obowiązek zaopatrzenia z lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, z obowiązkiem stosowania instalacji lub urządzeń spełniających graniczne wartości emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wskazuje się stosowanie odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska, za wyjątkiem turbin wiatrowych.

§ 14. W zakresie zaopatrzenia w gaz: dopuszcza się lokalizację zbiorników gazowych.

§ 15. W zakresie telekomunikacji:

- 1) obsługa z sieci istniejącej oraz projektowanej;
- 2) obsługa abonentów realizowaną za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe

§ 16. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 PP-PEF-IO** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe – teren produkcji przemysłowej lub elektrowni słonecznej lub gospodarowania odpadami, z zakazem lokalizacji składowiska odpadów;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – budynki administracyjno-biurowe, magazyny, budynki garażowe, gospodarcze, ochrony mienia, wiaty, obiekty i urządzenia technologiczne, infrastruktura techniczna, urządzenia i sieci elektrowni słonecznej, linie kablowe energetyczno-światłowodowe, dojazdy;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się formy zabudowy:
 - budynki, administracyjno-biurowe, produkcji, magazynowe – wolnostojące bądź dobudowane do istniejących budynków,
 - budynki garażowe, gospodarcze, ochrony mienia, wiaty – wolnostojące, zintegrowane z istniejącymi budynkami,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20 %,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60 %,
 - d) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny: 0,01,

- maksymalny: 1,0;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki, produkcji, magazynowe – 12 m,
 - budynki administracyjno-biurowe – 10 m,
 - budynki garażowe, gospodarcze, ochrony mienia, wiaty – 8 m,
 - dla urządzeń fotowoltaicznych wolnostojących – 7 m,
 - dla urządzeń technicznych dopuszcza się wysokość wynikającą z zastosowanych rozwiązań i potrzeb technologicznych, jednak nie wyższych niż 20 m,
 - b) dachy:
 - dla budynków, produkcji, magazynowych, administracyjno-biurowych: o kącie nachylenia połaci do 45° oraz płaskie,
 - dla budynków garażowych, gospodarczych, ochrony mienia, wiat: o kącie nachylenia połaci do 30° oraz płaskie;
- 4) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane dla zabudowy, produkcji, magazynowe, o powierzchni wynoszącej co najmniej: 2000 m²;
- 5) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych (w tym postojowych jak i garażowych) dla nowych inwestycji, ustala się:
 - a) dla zabudowy administracyjno-biurowej co najmniej 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - b) dla zabudowy produkcji, magazynowej co najmniej 1 miejsce na 4 zatrudnionych, nie dotyczy urządzeń fotowoltaicznych,
 - c) zapewnienie miejsc przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 1 miejsce na 10 osób zatrudnionych w obiekcie;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej: z istniejącej drogi publicznej znajdującej się poza obszarem objętym planem.

§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga klasy dojazdowej, poszerzenie pasa drogowego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zagospodarowanie łączne z częścią drogi znajdującej się poza obszarem objętym planem;
- 4) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§ 18. 1. 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 1PP-PEF-IO.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD – powyższej stawki nie ustala się.

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

§ 20. 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. 64 obręb geodezyjny Julianów

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzyżanów dla działki o nr ewid. 64 obręb geodezyjny Julianów – 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 ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń dotyczących zasad ochrony i kształtowania ład 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 ład 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 5 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 § 18 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 wskazuje się teren o charakterze przestrzeni publicznych – drogę KDD.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej

Projekt planu w Rozdziale 3 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 20 października 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.

Niżej wymienione instytucje i organy upoważnione do przedstawienia opinii i uzgodnień na temat projektu planu, złożyły następujące uwagi:

1) Łódzki urząd Wojewódzki, Wydział Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa:

- a) wniósł zastrzeżenie dotyczące braku wymienienia w § 23 ust.1 tekstu dwóch oznaczeń występujących na rysunku planu jako obowiązujące – wprowadzono,

- b) w części tekstowej wykreślono ustalenia dotyczące budynków usługowych, które w projekcie planu nie są wskazane do realizacji,
 - c) uszczegółowiono zapis § 5 pkt 1 i § 16 pkt 1 lit a) w zakresie przeznaczenia terenu IO o brzmienie „...z zakazem możliwości budowy składowiska odpadów”,
 - d) skorygowano treść § 12 i § 13 w zakresie zapisu odnoszącego się do mocy odnawialnych źródeł energii,
 - e) w uzasadnieniu do uchwały wskazano brak określenia w zapisach projektu planu zasad tymczasowego zagospodarowania terenu,
 - f) skorygowano zapis § 18 ust. 2,
 - g) zmodyfikowano zapis części tekstowej o przywołanie numerów porządkowych terenów;
- 2) Łódzki Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny – wniósł o uszczegółowienie zapisów w zakresie przeznaczenia terenu IO, o brzmienie „zakaz możliwości budowy składowiska odpadów” – wprowadzono i ponownie wystąpiono;
- 3) ENERGA Operator:
- a) wniósł o przededagowanie zapisu w § 12 pkt 1– wprowadzono,
 - b) wniósł o wprowadzenie dodatkowych, uszczegółowionych zapisów do tekstu planu, dotyczących linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia oraz kablowych. Obecnie linie te nie występują na obszarze objętym planem, a gdyby nastąpiła ich realizacja – to regulują to przepisy odrębne. W związku z tym pozostawiono ustalenia planu w obecnym brzmieniu, traktując pismo jako dodatkowe, ogólne informacje;
- 4) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi:
- a) wniósł o jednoznaczne określenie, czy dopuszczalna jest realizacja przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – uzupełniono zapis § 5,
 - b) wniósł o uszczegółowienie ustaleń w § 5 i § 16 i wprowadzenie zakazu możliwości budowy składowiska odpadów – wprowadzono,
 - c) wniósł, aby pozostawić obszar planu, na którym występują grunty zakrzewione, jako teren wolny od zabudowy. Zgodnie z ewidencją gruntów, działka nr 64 to głównie klasoużytki RIVa, RV, RVI, a na fragmencie 0,09 ha to Lz-RVI. Obecnie prowadzona procedura jest niejako „zmianą” planu, wg. którego obszar ten stanowi teren U-PP-PEF o przeznaczeniu podstawowym jako teren usług lub produkcji przemysłowej lub elektrowni słonecznej. Natomiast zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (uchwała Nr XLIX/505/2023 z 17.11.2023 r.) – *„na działce nr 64, obręb Julianów, możliwość prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadów, w szczególności ze zbieraniem, przetwarzaniem oraz ich unieszkodliwianiem, z zakazem możliwości budowy składowiska odpadów”*. Tak więc, prowadzone prace i wskazana funkcja – są zasadne. Pozostawiono teren 1 PP-PEF-IO jako możliwy do rozbudowy o funkcje związane z gospodarowaniem odpadów.

Konsultacje społeczne będą prowadzone w dniach 11 lutego 2026 r. – 13 marca 2026 r. i obejmą:

- 1) zbieranie uwag do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko w dniach 11 lutego 2026 r. – 13 marca 2026 r.;
- 2) spotkanie otwarte, które odbędzie się 20 lutego 2026 r. o godz. 15:30 w siedzibie Urzędu Gminy Krzyżanów, Krzyżanów 10, 99-314 Krzyżanów;
- 3) punkt konsultacyjny, prowadzony 27 lutego 2026 r. od godz. 15:30 do godz. 16:30 w siedzibie Urzędu 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 ustala zaopatrzenie w wodę dla celów bytowo-gospodarczych w § 8.

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 watorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

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

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzyżanów dla dz. o nr ewid. 64 obręb geodezyjny Julianów jest umożliwienie prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadów, w szczególności ze zbieraniem, przetwarzaniem oraz ich unieszkodliwianiem, z zakazem możliwości budowy składowiska odpadów.

Ustalenia sporządzanego planu będą zgodne z dyspozycjami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzyżanów przyjętego uchwałą nr XLIX/405/2023 Rady Gminy Krzyżanów z dnia 17 listopada 2023 r. w sprawie przyjęcia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzyżanów.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że zasadne jest przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. nr 64, obręb geodezyjny Julianów.

Na obszarze objętym niniejszym planem nie zachodzą przesłanki do wprowadzania tymczasowego zagospodarowania, w związku z czym plan nie ustala sposobu ani terminu tymczasowego użytkowania terenów.

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 IX/92/2025 z dnia 25 czerwca 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.