

**UCHWAŁA NR VII/82/2025  
RADY GMINY KRZYŻANÓW**

z dnia 7 marca 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzyżanów dla  
działek o nr ewid. 1 i 2 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 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) 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 II/20/2024 Rady Gminy Krzyżanów z dnia 28 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzyżanów dla działek o nr ewid. 1 i 2 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. - uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Krzyżanów dla działek o nr ewid. 1 i 2 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.** Ilekroć 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) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol określający przeznaczenie terenu;
- 5) wymiary podane w metrach.

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 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) zachowanie jakości środowiska na granicy działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) 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.

## **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, 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 publicznej 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; w oparciu o sieci i urządzenia elektroenergetyczne średniego i wysokiego napięcia, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy,
  - 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 Czekał**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VII/82/2025






Rady Gminy Krzyżanów

z dnia 7 marca 2025 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KRZYŻANÓW DLA DZIAŁEK O NR EWID. 112 OBRĘB GEODEZYJNY MALEWO**

RYСУNEK PLANU

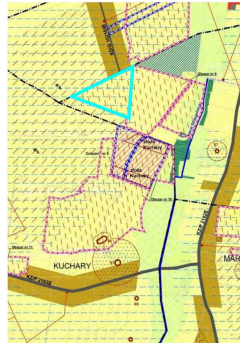
**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  WYMIARY PODANE W METRACH
-  TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ

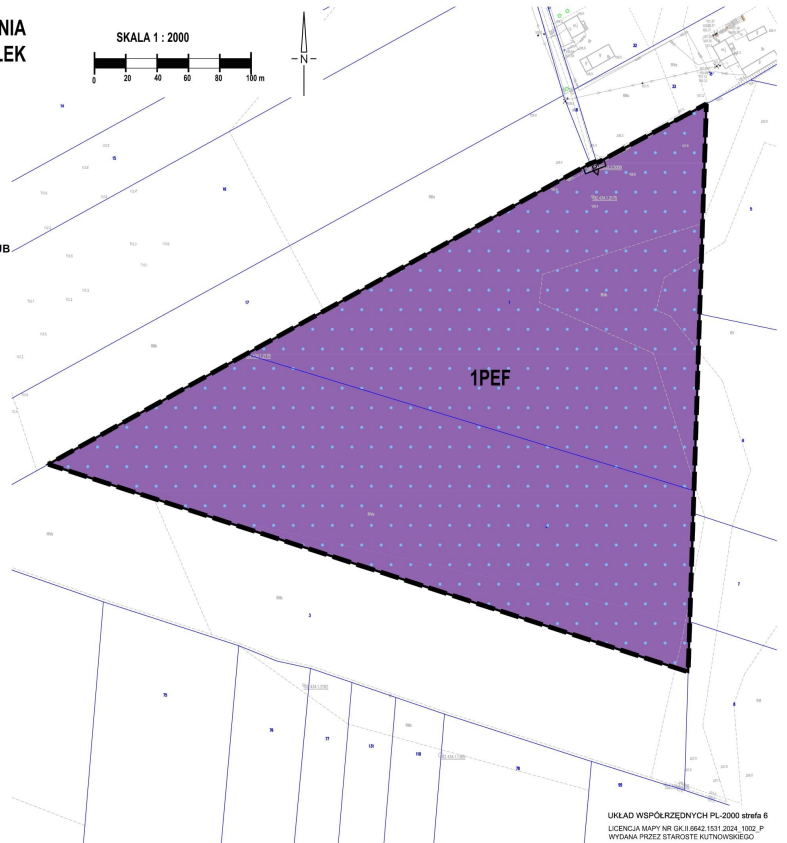
**OZNACZENIA INFORMACYJNE**

-  TERENY ZMELIOROWANE

WYRYS ZMIANY STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KRZYŻANÓW - UCHWAŁA NR XLIX/405/2023 RADY GMINY KRZYŻANÓW Z DNIA 17 LISTOPADA 2023 r.



-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  GRANICE SEKCJI
-  KANAŁY
-  TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ MIESZKALNEJ
-  TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDYNOGODZINNEJ
-  TERENY UŚLUG
-  TERENY OGRÓDÓW DOMOWYCH
-  TERENY LASÓW I ZAKRZEWIEN
-  TERENY ZALĘBIEN
-  TERENY LĄK PASTWISK
-  TERENY UPRAW ROLNYCH
-  WODY POWIERZCHNIOWE
-  TERENY ZMELIOROWANE
-  OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA I WYMIARÓW TERENÓW OBLIĘTYCH WIELKOŚCIĄ
-  DROGI POWIATOWE
-  DROGI GMINNE
-  LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 150V
-  STACJE TRANSFORMATOROWE
-  OBSZARY LOKALIZACJI URZĄDZEŃ WYIMAROWYCH NIEBIEŻĄCYCH ZAGROZOMIENIOM IZOLACJI PRZEBUDOWY NA WZDŁUŻNIEM DROGIEM OBYWODNIM W OBLIĘCIU TERENÓW OBLIĘTYCH WIELKOŚCIĄ
-  STREŻENIA WIELKOŚCIOWE I WYMIARÓW TERENÓW OBLIĘTYCH WIELKOŚCIĄ
-  STREŻENIA WIELKOŚCIOWE I WYMIARÓW TERENÓW OBLIĘTYCH WIELKOŚCIĄ
-  ARCHAEOLOGICZNYCH
-  GRANICE TERENÓW SEKCJI
-  DZIWIKA STUDIAJN 2022
-  GRANICE TERENÓW OBLIĘTYCH WIELKOŚCIĄ
-  ZMIANA STUDIUM 2023

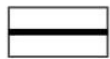


UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PL-2000 strona 6  
LICENCJA MAPY NR GJK.8.6642.1531.2024. 1502\_P  
WYDANA PRZEZ STAROSTĘ KUTŃOWSKIEGO

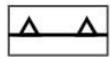
## OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE



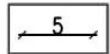
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB  
O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY



WYMIARY PODANE W METRACH



TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ

## OZNACZENIA INFORMACYJNE



TERENY ZMELIOROWANE

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VII/82/2025

Rady Gminy Krzyżanów

z dnia 7 marca 2025 r.

**Rozstrzygnięcie**  
**Rady Gminy Krzyżanów**  
**w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które**  
**należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 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.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.) po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzyżanów dla działek o nr ewid. 1 i 2 obręb geodezyjny Malewo - Rada Gminy Krzyżanów postanawia, co następuje:

**§ 1.** Ze względu na brak zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, niniejsza uchwała nie rodzi skutków finansowych.

Przewodniczący Rady Gminy  
**Wiesław Czekaj**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VII/82/2025  
Rady Gminy Krzyżanów  
z dnia 7 marca 2025 r.  
Zalacznik3.gml

## **Uzasadnienie**

do uchwały Nr VII/82/2025 Rady Gminy Krzyżanów z dnia 7 marca 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzyżanów dla działek o nr ewid. 1 i 2 obręb geodezyjny Malewo

### **1. Wstęp**

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzyżanów dla działek o nr ewid. 1 i 2 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 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 § 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, energią 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 12 kwietnia 2024 r. odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, celem zaopiniowania projektu. Następnie projekt planu poddany został opiniowaniu i uzgadnianiu z organami i instytucjami zewnętrznymi.

Konsultacje społeczne prowadzono w dniach 23 grudnia 2024 r. – 27 stycznia 2025 r. i obejmowały:

- 1) zbieranie uwag do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko w dniach 23 grudnia 2024 r. – 27 stycznia 2025 r.;
- 2) spotkanie otwarte, które odbyło się 15 stycznia 2025 r. o godz. 15:30 w siedzibie Urzędu Gminy Krzyżanów;
- 3) dyżur projektanta, który odbył się 15 stycznia 2024 r. o godz. 16:00 w siedzibie Urzędu Gminy Krzyżanów.

We wskazanym terminie nie złożono żadnej uwagi do planu.

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 ładu 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 dwie nieruchomości w obrębie geodezyjnym Malewo. Są to grunty rolne klasy IVa, IVb i V, zmeliorowane. Obsługa terenu - za pośrednictwem drogi gminnej nr 102162E.

**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 II/20/2024 z dnia 28 czerwca 2024 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.

Przewodniczący Rady Gminy

**Wiesław Czekaj**