

Projekt

z dnia 31 lipca 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY ANDRESPOL**

z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy
Ekologicznej w Kraszewie dla realizacji elektrowni słonecznych**

Na podstawie art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z 2023 r. poz. 1688 oraz z 2026r. poz. 781, 912), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a 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 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668, z 2026 r. poz. 781), art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, 912) oraz w związku z uchwałą XIX/196/25 Rady Gminy Andrespol z dnia 18 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Ekologicznej w Kraszewie dla realizacji elektrowni słonecznych, po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Andrespol w zakresie sołectw Stróża i Zielona Góra przyjętego uchwałą Nr XI/107/25 Rady Gminy Andrespol z dnia 7 stycznia 2025 r. oraz w oparciu o art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a 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 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, poz. 1543, poz. 1668, z 2026 r. poz. 781) w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych – uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Ekologicznej w Kraszewie dla realizacji elektrowni słonecznych, zwanego dalej planem wraz z:

- 1) rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, sporządzonym w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Andrespol;
- 2) rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania - stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) danymi przestrzennymi tworzonymi dla planu, zapisanymi w postaci elektronicznej - stanowiącymi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, będącym integralną częścią planu i są zgodne z granicami określonymi na załączniku do uchwały Nr XIX/196/25 Rady Gminy Andrespol z dnia 18 września 2025 r.

§ 3. 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) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować panele fotowoltaiczne z ich konstrukcją mocującą oraz magazyny energii;
- 4) obiektach infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej – należy przez to rozumieć zespół urządzeń, instalacji i sieci (napowietrznych lub kablowych) służących do przesyłania, rozdziału i dostarczania energii elektrycznej od sieci przesyłowej do odbiorców końcowych, obejmuje ona również stacje transformatorowe, linie Sn i Nn;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące ustawy wraz z aktami wykonawczymi, inne niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) 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;
- 7) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiące integralną część jego ustaleń, określone w § 1 pkt 1 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 Andrespol;
- 10) OCHK – należy przez to rozumieć Obszar Chronionego Krajobrazu, który został wyznaczony 30 września 2006 r. uchwałą nr XLIX/466/06 Rady Gminy Andrespol. Aktem obowiązującym dla tego obszaru jest również Uchwała nr LI/496/06 Rady Gminy Andrespol z dnia 3 sierpnia 2006 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLIX/466/06 rady Gminy Andrespol z dnia 8 czerwca 2006 r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu "Dolina Miazgi pod Andrespołem";
- 11) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zieleni niwelującą negatywny wpływ paneli fotowoltaicznych na krajobraz, zieleni ta powinna być zakomponowana z gatunków rodzimych, nieinwazyjnych i osiągających wysokość umożliwiającą zamaskowanie paneli w krajobrazie, przy czym nasadzenia należy zaplanować tak, aby nie zacięniały paneli.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 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 na rysunku planu – inne niż wymienione w ust. 1 są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 5. Ustala się oznaczenia określające podstawowe przeznaczenie i zagospodarowanie terenu:

- 1) PEF – teren elektrowni słonecznej;
- 2) RNL – teren łąk i pastwisk.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 6. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) w terenie PEF zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) w terenie PEF zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem urządzeń fotowoltaicznych;

- 3) w zakresie ochrony akustycznej – teren PEF nie zalicza się według przepisów odrębnych do terenów podlegających ochronie akustycznej;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 5) cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu udokumentowanych głównych zbiorników wód podziemnych: nr 403 „Zbiornik międzymorenowy Brzeziny – Lipce Reymonowskie” i nr 404 „Zbiornik Koluszki – Tomaszów”, których ochronę należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) na fragmencie obszaru objętego planem obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody, określone w uchwale Rady Gminy Andrespol wyznaczającej OCHK;
- 7) w zakresie ochrony wód ustala się:
 - a) zakaz kształtowania i zagospodarowywania powierzchni działek budowlanych w sposób umożliwiający naturalny spływ wód opadowych i roztopowych na sąsiednie działki budowlane,
 - b) zakaz wyprowadzania wód opadowych i roztopowych z obszaru działek budowlanych na obszar innych działek, w tym drogowych,
 - c) zakaz magazynowania i składowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych;
 - d) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i podziemnych oraz do ziemi, a także tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
- 8) cały obszar objęty planem znajduje się w strefie powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN), od obiektu położonego w Wiączyńcu Dolnym;
- 9) obszar objęty niniejszym planem znajduje się częściowo w zasięgu krajobrazów, dla których w audycie krajobrazowym województwa łódzkiego sformułowano rekomendacje i wnioski w zakresie kształtowania i ochrony krajobrazów – krajobraz 10-318.84-83 (podtyp 6c) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Miazgi pod Andrespołem; obszar nie znajduje się w granicach krajobrazów priorytetowych.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe – teren elektrowni słonecznej,
 - b) dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej, dojazdu;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizowanie paneli fotowoltaicznych wraz z konstrukcją mocującą oraz magazynów energii, zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu,
 - b) nakaz zastosowania zieleni izolacyjnej z gatunków rodzimych, o wysokości umożliwiającej zamaskowanie paneli w krajobrazie;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10 %,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80 %,
 - e) maksymalna wysokość paneli fotowoltaicznych: 5 m,
 - f) maksymalna wysokość magazynów energii: 4 m,
 - g) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,001,
 - maksymalny – 0,20;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy: nie ustala się;

- 4) w zakresie zasad podziału nieruchomości: nie ustala się;
- 5) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych: 1 miejsce na teren IPEF;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej: z istniejącej drogi gminnej publicznej nr 106052E, 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: powierzchniowe 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, na podstawie przepisów odrębnych,
 - przeznaczenie terenu dla lokalizacji źródeł energii nie jest jednoznaczne z możliwością przyłączenia do sieci elektroenergetycznej,
- 8) w zakresie gospodarki odpadami: na terenie lokalizacji elektrowni słonecznej odpady nie występują;
- 9) w zakresie wymagań wynikających ze szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu: na panelach fotowoltaicznych nakazuje się stosowanie powłok antyrefleksyjnych lub rozwiązań ograniczających efekt lustra dla ptaków i owadów.

§ 8. Dla terenu oznaczonego symbolem **1RNL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu podstawowe – teren łąk i pastwisk;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu: zakaz lokalizowania zabudowy, za wyjątkiem podziemnej sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 9. Nie określa się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, ponieważ nieruchomość stanowi własność Gminy Andrespol.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy
Andrespol

Jan Woźniak

Załącznik nr 1 do uchwały nr

Rady Gminy Andrespol

z dnia.....2026 r.

**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W REJONIE ULICY EKOLOGICZNEJ W KRASZEWIE
DŁA REALIZACJI ELEKTROWNI SŁONECZNYCH**

RYSUNEK PLANU
Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr
Rady Gminy Andrespol
z dnia



0 10 20 30 40 50 m
SKALA 1:1000

- OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSKOWYM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZERWISTOŚĆ LUB NIEPEŁNOŚĆ LINII ZABUDOWY
 - WYMIARY PODANE W METRACH
 - TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ
 - TEREN ŁĄK I PASTWISK

OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOWIDOKU "DOLINA WIAZGI POD ANDRESPOLEM"

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOWIDOKU "DOLINA WIAZGI POD ANDRESPOLEM"
- PODŁA OBSZARU PLANU

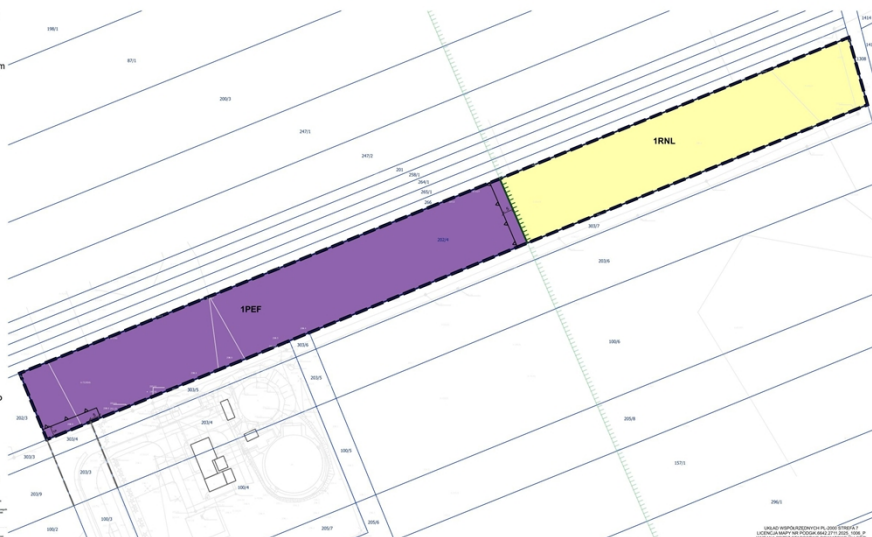
OZNACZENIA INFORMACYJNE

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE DROGI POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM MIEJSKOWYM

CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSKOWYM ZNAJDUJE SIĘ W ZAKRESIE UDOKUMENTOWANYCH GŁÓWNYCH ZBIORNIKÓW WOD PODZIEMNYCH NR 403 "ZBIORNIK MIĘDZYBRODZKI BRZĘDZIN-ŁPICE REYMONTOWSKIE" I NR 404 "ZBIORNIK KOLUSZKO-TOMASZÓW"

CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSKOWYM ZNAJDUJE SIĘ W STREFIE POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH ZABUDOWE OD LOTNICZYCH URZĄDZEŃ NAZEMNYCH (LUN), OD OBIEKTU POŁOŻONEGO W WĄCZYŃNY DOLNYM

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM URAWNIOWANIA I WSKAZÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ANDRESPOL W ZAKRESIE SŁOJEW STROŻA I ZIELONA GÓRA UCHWAŁA NR XXIV/2023 RADY GMINY ANDRESPOL Z DNIA 7 STYCZNIA 2023 R.

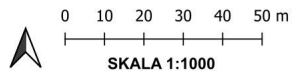


PLAN KRAJOWIDOKU "DOLINA WIAZGI POD ANDRESPOLEM" UCHWAŁA NR XXIV/2023 RADY GMINY ANDRESPOL Z DNIA 7 STYCZNIA 2023 R.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULICY EKOLOGICZNEJ W KRASZEWIE DLA REALIZACJI ELEKTROWNI SŁONECZNYCH

RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr
Rady Gminy Andrespol
z dnia



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
- TEREN ŁĄK I PASTWISK

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBYNYCH

- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "DOLINA MIAZGI POD ANDRESPOLEM"

OZNACZENIA INFORMACYJNE

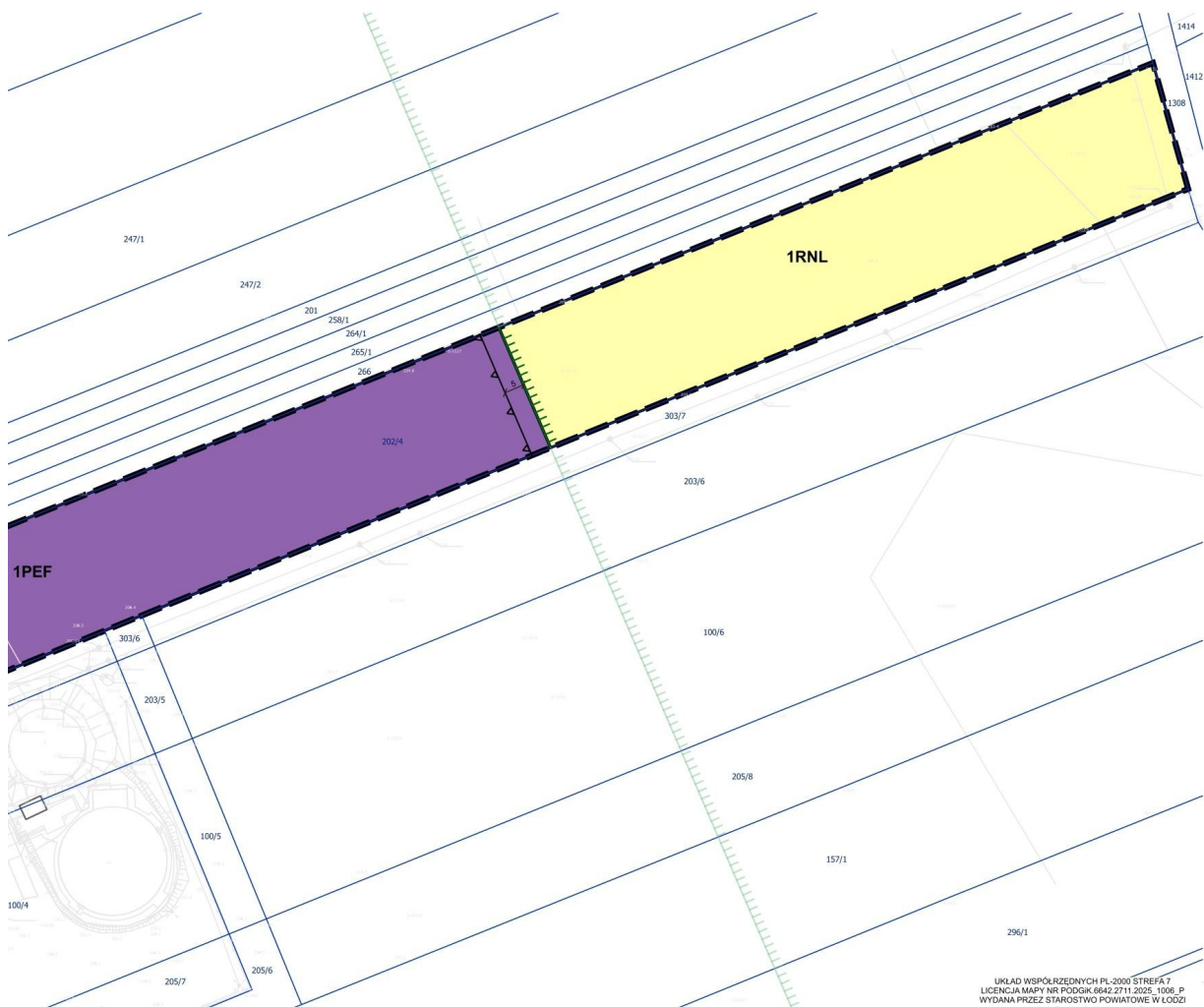
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "DOLINA MIAZGI POD ANDRESPOLEM" - POZA OBSZAREM PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE DROGI POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM MIEJSCOWYM

CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM ZNAJDUJE SIĘ W ZASIĘGU UDOKUMENTOWANYCH GŁÓWNYCH ZBIORNIKÓW WÓD PODZIEMNYCH: NR 403 "ZBIORNIK MIĘDZYMORENOWY BRZEZINY-LIPCE REYMONTOWSKIE" I NR 404 "ZBIORNIK KOLUSZKI-TOMASZÓW"

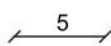
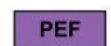
CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM ZNAJDUJE SIĘ W STREFIE POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH ZABUDOWĘ OD LOTNICZYCH URZĄDZEŃ NAZIEMNYCH (LUN), OD OBIEKTU POŁOŻONEGO W WIĄCZYNIU DOLNYM

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ANDRESPOL W ZAKRESIE SOŁECTW STRÓŻA I ZIELONA GÓRA UCHWAŁA NR XI/107/25 RADY GMINY ANDRESPOL Z DNIA 7 STYCZNIA 2025 R.





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
	TEREN ŁĄK I PASTWISK

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

	GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "DOLINA MIAZGI POD ANDRESPOLEM"
---	--

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "DOLINA MIAZGI POD ANDRESPOLEM" - POZA OBSZAREM PLANU
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE DROGI POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM MIEJSCOWYM

CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM ZNAJDUJE SIĘ W ZASIĘGU UDOKUMENTOWANYCH GŁÓWNYCH ZBIORNIKÓW WÓD PODZIEMNYCH: NR 403 "ZBIORNIK MIĘDZYMORENOWY BRZESZCZYŃ-LIPCE REYMONTOWSKIE" I NR 404 "ZBIORNIK KOLUSZKI-TOMASZÓW"

CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM ZNAJDUJE SIĘ W STREFIE POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH ZABUDOWĘ OD LOTNICZYCH URZĄDZEŃ NAZIEMNYCH (LUN), OD OBIEKTU POŁOŻONEGO W WIĄCZYNIU DOLNYM

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Gminy Andrespol

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie

Rady Gminy Andrespol

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 (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z 2023r. poz. 1688 oraz z 2026r. poz 781, 912), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, 912), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 2054, z 2025 r. poz. 39, poz. 1844 i poz. 1846 oraz z 2026 r. poz. 426, poz. 635 i poz. 680.) po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Ekologicznej w Kraszewie dla realizacji elektrowni słonecznych – Rada Gminy Andrespol postanawia, co następuje:

§ 1. Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Ekologicznej w Kraszewie dla realizacji elektrowni słonecznych, będą realizowane i finansowane ze środków budżetu Gminy, tj. środków własnych Gminy oraz z pozyskanych funduszy zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przewodniczący Rady Gminy
Andrespol

Jan Woźniak

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Gminy Andrespol

z dnia.....2026 r.

załącznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z 2023r. poz. 1688 oraz z 2026r. poz. 781, 912) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Przewodniczący Rady Gminy
Andrespol

Jan Woźniak

Uzasadnienie

do uchwały Nr Rady Gminy Andrespol z dnia r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Ekologicznej w Kraszewie dla realizacji elektrowni słonecznych

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Ekologicznej w Kraszewie dla realizacji elektrowni słonecznych i 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 2026 r. poz. 538, z 2023r. poz.1688 oraz z 2026r. poz. 781, 912), w oparciu o art. 67 ust. 3 pkt 2a 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 2024r. poz. 1824, z 2025r. poz. 527, 1543, 1668, z 2026r. poz. 781) w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych.

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

1)Wymagania ład u przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń dotyczących zasad ochrony i kształtowania ład u 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 u przestrzennego, w § 6 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 § 6 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. W § 8 zawarto ustalenia dotyczące terenu łąk i pastwisk, dla którego obowiązuje zakaz zabudowy. Zachowanie obecnego charakteru tego terenu wynika z jego położenia w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Dolina Miazgi pod Andrespołem”.

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, że nieruchomości objęta planem stanowi własność Gminy Andrespol, nie określa się wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty, 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 § 7 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 Łodzi 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 24 lutego 2026 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 wniosły uwagi do przedłożonego projektu planu:

1)Zarząd Województwa Łódzkiego (pismo BPRWŁ.ZP.402.2.426.2025) wniósł o dokonanie zmian, co stanowi warunek uzgodnienia projektu:

- a)wyłączenie z dopuszczenia inwestycji elektrowni słonecznej użytków łąkowych – wycofano nieprzekraczalną linię zabudowy do granicy użytków łąkowych ŁV, co ograniczy możliwość realizacji inwestycji elektrowni słonecznych,

- b)wprowadzenie do ustaleń szczegółowych zapisów nakazujących zastosowanie zieleni izolacyjnej – wprowadzono nakaz zastosowania zieleni izolacyjnej z gatunków rodzimych, o wysokości umożliwiającej zamaskowanie paneli w krajobrazie,

- c)w § 6 pkt 9 należy usunąć błędny zapis dotyczący wyznaczania krajobrazów priorytetowych – skorygowano zapis § 6 pkt 9.

Wystąpiono ponownie uzyskując postanowienie o uzgodnieniu projektu planu.

2)Łódzki Urząd Wojewódzki (pismo: GPB – I.743.287.2026.MCe):

- a)z uwagi na dopuszczenie lokalizowania magazynów energii – wprowadzono w terenie 1PEF nadziemną intensywność zabudowy,

b)ujednolicono część tekstową i graficzną w zakresie nazewnictwa oznaczeń obowiązujących tzn. nieprzekraczalnej linii zabudowy,

c)w części tekstowej uzupełniono numer i datę uchwalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Andrespol,

d)w § 7 pkt 2 lit a wprowadzono korektę redakcyjną w zakresie lokalizowania paneli fotowoltaicznych i odniesienia do przebiegu linii zabudowy,

3)Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska (pismo: WOŚ.410.112.2026.MGw): ze względu na to, iż część obszaru objętego projektem planu znajduje się w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Miazgi pod Andrespołem” należy pozostawić ją jako teren otwarty, wolny od zabudowy. Wprowadzenie elementów dysharmonijnych w postaci elektrowni słonecznej spowoduje niszczenie krajobrazu pełniącego funkcję korytarza ekologicznego.

Skorygowano rysunek planu poprzez ograniczenie zasięgu lokalizacji elektrowni słonecznej z pozostawieniem obecnego sposobu użytkowania jako łąki i pastwiska,

4)Regionalny Konserwator Przyrody (pismo:WPN.610.71.2026.KCz) wskazał zachowanie istniejących użytków zielonych występujących w obszarze IPEF i zachowanie funkcji korytarza ekologicznego.

Skorygowano rysunek planu poprzez wycofanie nieprzekraczalnej linii zabudowy do zasięgu OCHK „Dolina Miazgi pod Andrespołem”.

Wystąpiono ponownie – nie uzyskując uzgodnienia (pismo: WPN.610.100.2026.KCz). Po przeprowadzeniu dodatkowych konsultacji skorygowano ponownie tekst i rysunek projektu planu wprowadzając oczekiwane zapisy.

Wystąpiono ponownie uzyskując postanowienie o uzgodnieniu projektu planu.

Konsultacje społeczne były prowadzone w dniach 24 czerwca 2026 r. – 22 lipca 2026 r.i obejmowały:

1)zbieranie uwag do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko w dniach 24 czerwca 2026 r. – 22 lipca 2026 r.;

2)spotkanie otwarte, które odbyło się 1 lipca 2026 r. o godz. 16:00 w siedzibie Urzędu Gminy Andrespol, przy ulicy Rokicińskiej 126, 95-020 Andrespol;

3)punkt konsultacyjny, który prowadzony był 1 lipca 2026 r. o godz. 16:30 w siedzibie Urzędu Gminy Andrespol, przy ulicy Rokicińskiej 126, 95-020 Andrespol.

W wyniku konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Ekologicznej w Kraszewie dla realizacji elektrowni słonecznych:

1)w wyznaczonym terminie do zbierania uwag nikt nie złożył uwag;

2)na otwarte spotkanie, poza przedstawicielami Urzędu Gminy Andrespol oraz projektantem, nikt nie przybył;

3)do punktu konsultacyjnego, poza przedstawicielami Urzędu Gminy Andrespol oraz projektantem, nikt nie przybył.

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.

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

Podstawowe założenia polityki przestrzennej dla obszaru projektu planu, określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Andrespol to teren R – tereny rolnicze.

Przewidywane rozwiązania projektowe to teren PEF – teren elektrowni słonecznej. Opisane przeznaczenie wynika z potrzeb Gminy Andrespol – produkowana energia ma zaspokoić potrzeby energetyczne istniejącej na sąsiedniej nieruchomości Gminnej Oczyszczalni Ścieków, z dostępem do drogi gminnej.

W uchwale o przystąpieniu do planu, na załączniku graficznym obszar planu obejmuje fragment działki nr 202/1. Procedura podziałowa niniejszej działki oraz procedura pozyskania niniejszej części działki była wówczas w toku.

Obecnie, po dokonanych podziale, część objęta planem stanowi działkę numer 202/4 i jest własnością Gminy Andrespol.

Zważając, że ustalenia nowego miejscowego planu dotyczyć będą lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, rada gminy przy uchwalaniu procedowanego planu nie będzie miała obowiązku stwierdzenia, że nie będzie on naruszał ustaleń studium, w zakresie terenu PEF.

Natomiast w zakresie terenu RNL – teren łąk i pastwisk, niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń studium, pozostawiając ten obszar wolny od zabudowy, w obecnym sposobie użytkowania – jako teren otwarty.

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 XIX/196/25 Rady Gminy Andrespol z dnia 18 września 2025 r.), zbieżne jest z „Analizą dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” przyjętą Uchwałą Nr LXVIII/552/10 Rady Gminy Andrespol z dnia 11 października 2010 r.

Gmina podjęła prace nad aktualizacją Analizy zmian w zagospodarowaniu za okres ostatniej kadencji.

Wymagania uniwersalnego projektowania zostały uwzględnione w planie zgodnie z ust. 2 pkt 5) niniejszego uzasadnienia.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Nieruchomość objęta niniejszym planem stanowi własność Gminy Andrespol, a przeznaczenie jej na cele realizacji paneli fotowoltaicznych nie spowoduje opłaty planistycznej, jak również opłaty z tytułu podatku od nieruchomości. Gmina będzie ponosić koszty związane z realizacją paneli fotowoltaicznych, które będą zaspokajać potrzeby energetyczne Gminnej Oczyszczalni Ścieków, znajdującej się na sąsiedniej działce.