

**UCHWAŁA NR XL/331/21
RADY GMINY ANDRESPOL**

z dnia 25 czerwca 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego
w rejonie ulic Podleśnej i Tuszyńskiej w miejscowości Stróża**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378, z 2021 r. poz. 1038) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922) oraz w związku z uchwałą Nr XXXII/319/17 Rady Gminy Andrespol z dnia 2 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic Podleśnej i Tuszyńskiej w miejscowości Stróża, zmienionej uchwałą Nr XX/176/20 Rady Gminy Andrespol z dnia 25 lutego 2020 r. - po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Andrespol – Rada Gminy Andrespol uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic Podleśnej i Tuszyńskiej w miejscowości Stróża, zwanego dalej planem wraz z:

- 1) rysunkiem planu stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały sporządzonym w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Andrespol;
- 2) rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiącym załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) 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 3 do uchwały;
- 4) danymi przestrzennymi tworzonymi dla planu, zapisanymi w postaci elektronicznej - stanowiącymi załącznik Nr 4 do uchwały.

§ 2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały będącym integralną częścią planu.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować budynek, z dopuszczeniem wysunięcia przed linię zabudowy na głębokość do 1,50 m: schodów zewnętrznych, balkonów, tarasów, wykuszy, windy dla osób niepełnosprawnych, podjazdów dla wózków;
- 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 działki budowlanej zagospodarowanej 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 pkt 1 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 Andrespol.

§ 4. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów oraz wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 9) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie określa się, z uwagi na niewystępowanie na obszarze objętym planem:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) zasad ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i dziedzictwa kulturowego;
- 3) terenów z zakazem zabudowy.

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

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

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu – inne niż wymienione w ust 1 mają charakter informacyjny.

§ 6. Ustala się następujące oznaczenie określające podstawową formę przeznaczenia i zagospodarowania terenu:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 3) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 4) **KDPJ** – teren ciągu pieszo-jezdnego.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania i użytkowania terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody na obszarze objętym planem

§ 7. Dla całego obszaru objętego planem ustala się:

- 1) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
 - a) zagospodarowanie działek powstałych przed wejściem w życie planu, jeżeli ich cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych,
 - b) dla istniejących budynków usytuowanych bliżej linii rozgraniczającej drogi niż określa to nieprzekraczalna linia zabudowy pokazana na rysunku planu, przyjmuje się jako nieprzekraczalną linię zabudowy – linię ścian frontowych tych budynków,

- c) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) realizację zewnętrznych części budynków z zakazem użycia materiałów z tworzyw sztucznych typu „siding”;
 - b) realizację budynków gospodarczych i garaży wolnostojących o wykończeniu elewacji i kolorystyce nawiązujących do budynku podstawowego;
- 3) w zakresie zagospodarowania jako przestrzenie publiczne wskazuje się tereny oznaczone KDZ, KDD i KDPJ:
 - a) zagospodarowanie w sposób umożliwiający swobodne poruszanie się w nich osobom niepełnosprawnym ruchowo,
 - b) konieczność zapewnienia oświetlenia w sposób zapewniający prawidłowe ich funkcjonowanie;
- 4) sytuowanie budynków od ściany lasu (poza obszarem objętym planem) zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie;
- 5) zakaz realizacji obiektów o wysokości powyżej 10,0 m n.p.t. i budowli o wysokości powyżej 15,0 m n.p.t.;
- 6) realizację zabudowy w oparciu o wskaźniki intensywności zabudowy określone w Rozdziale 5 za wyjątkiem obiektów określonych według przepisów odrębnych.

§ 8. W zakresie ochrony środowiska:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – za wyjątkiem dróg i infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie ochrony akustycznej – obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych, dla terenów oznaczonych MN, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 3) obszar objęty planem znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych, GZWP nr 401 Niecka Łódzka, którego ochronę należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 9. 1. Ustala się podstawową obsługę komunikacyjną obszaru za pośrednictwem istniejącej drogi gminnej - ulicy Podleśnej oraz drogi powiatowej nr 2912E, ulicy Tuszyńskiej (znajdujących się poza obszarem objętym planem).

2. Zagospodarowanie terenu dróg w sposób umożliwiający dostęp osobom niepełnosprawnym ruchowo.

3. Ustala się możliwość tworzenia dróg wewnętrznych - jako włączonych do istniejącego układu dróg publicznych, a w przypadku, gdy z uwagi na istniejące uwarunkowania, włączenie obustronne nie jest możliwe – jako zakończonych placem do zawracania, o wymiarach określonych w § 26 pkt 5.

4. Na obszarze objętym planem obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych.

§ 10. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej, powiatowa nr 2912E, poszerzenie pasa drogowego;
- 2) szerokość w granicy obszaru objętego planem od 0,0 m do 6,0 m, stanowi fragment drogi o docelowej szerokości 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zagospodarowanie łączne z częścią drogi znajdującej się poza obszarem objętym planem, z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) w ramach zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) realizację chodników co najmniej jednostronnie,

- b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 5) ilość miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się na poziomie minimum określonym w przepisach odrębnych.

§ 11. Dla terenu oznaczonego symbolem **2.KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m – zachowanie geodezyjnego wydzielenia działki drogowej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w ramach zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) realizację chodników co najmniej jednostronnie,
 - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 4) ilość miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się na poziomie minimum określonym w przepisach odrębnych.

§ 12. Dla terenu oznaczonego symbolem **3.KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej, gminna nr 106002E, poszerzenie pasa drogowego;
- 2) szerokość w granicy obszaru objętego planem od 0,0 m do 3,7 m – stanowi fragment drogi o docelowej szerokości 10,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań o wymiarach 5 m x 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zagospodarowanie łączne z częścią drogi znajdującej się poza obszarem objętym planem, z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) w ramach zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) realizację chodników co najmniej jednostronnie,
 - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 5) ilość miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się na poziomie minimum określonym w przepisach odrębnych.

§ 13. Dla terenu oznaczonego symbolem **4.KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w ramach zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) realizację chodników co najmniej jednostronnie,
 - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 4) ilość miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się na poziomie minimum określonym w przepisach odrębnych.

§ 14. Dla terenu oznaczonego symbolem **5.KDPJ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – ciąg pieszo-jezdny;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 3,3 m do 4,7 m, zachowanie geodezyjnego wydzielenia działki drogowej nr 168, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w ramach zagospodarowania terenu ustala się: lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

§ 15. W zakresie zapewnienia potrzeb parkingowych (w tym postojowych jak i garażowych) dla nowych inwestycji ustala się następujące minimalne wskaźniki:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 2 miejsca na działkę, wliczając miejsca garażowe;
- 2) dla zabudowy usługowej: 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektu.

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty do celów przeciwpożarowych;
- 3) zaopatrzenie z indywidualnych ujęć wód na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 17. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej po jej rozbudowie;
- 2) możliwość korzystania z atestowanych zbiorników bezodpływowych, przy spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 3) możliwość stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków, przy spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych oraz do ziemi.

§ 18. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu;
- 2) możliwość zagospodarowania wód opadowych na działce budowlanej, z wykorzystaniem naturalnej retencji gruntu, również poprzez budowę zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi – z zakazem ich wyprowadzania i zakłócania stosunków wodnych na terenach działek sąsiednich;
- 3) oczyszczanie ścieków opadowych według przepisów odrębnych.

§ 19. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 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.

§ 20. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie za pośrednictwem istniejącej linii średniego napięcia znajdującej się poza obszarem planu;
- 2) przyłączenie indywidualne na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) lokalizację stacji trafo SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej;
- 4) możliwość lokalizowania stacji SN/nN słupowych w liniach rozgraniczających dróg.

§ 21. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

- 1) zaopatrzenie ze źródeł lokalnych bezpiecznych ekologicznie, tj. zapewniających wysoki stopień czystości spalin – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie ze źródeł odnawialnych wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego i innych, o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

§ 22. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej, po jej rozbudowie, w oparciu o przepisy odrębne w zakresie systemu gazowego;
- 2) dopuszcza się lokalizację zbiorników gazowych.

§ 23. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) obsługę z sieci istniejącej oraz projektowanej;

- 2) obsługę abonentów realizowaną za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 4.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 24. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) brak wskazania nieruchomości objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalenia i podziału;
- 2) możliwość przeprowadzenia scalenia, a następnie podziału nieruchomości – zgodnie z regulacją wynikającą z przepisów odrębnych, z zachowaniem parametrów jak dla nowych działek budowlanych, o których mowa w § 26 i § 27.

§ 25. 1. Warunkiem wydzielenia nowych działek budowlanych jest zapewnienie im dostępu do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych oraz możliwości obsługi infrastrukturą techniczną na warunkach określonych niniejszym planem.

2. Ustalenia niniejszego rozdziału oraz ustalenia § 26 i § 27 w zakresie parametrów nowych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, np. trafostacji, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego i poprawy warunków istniejącego zagospodarowania oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów.

3. Kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego zgodny lub prostopadły do istniejących granic działek podlegających podziałowi.

4. Minimalne szerokości frontów nowych działek budowlanych nie dotyczą utworzonych wokół placów do zawracania.

Rozdział 5.

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów

§ 26. Dla terenów oznaczonych symbolami **1.MN** i **4.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) jako przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa,
 - c) możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej, zieleni;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu, z zastrzeżeniem § 7 pkt 1 lit. b),
 - b) dopuszcza się możliwość zabudowy bliźniaczej,
 - c) dopuszcza się grupowanie budynków usługowych, gospodarczych i garaży w granicy z działką sąsiednią,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy i nawierzchni utwardzonych: 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 0,8;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - zabudowa mieszkaniowa nieprzekraczająca 10 m,
 - zabudowa usługowa, garażowa i gospodarcza nieprzekraczająca 5 m,
 - b) dachy:

- zabudowa mieszkaniowa: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45° oraz dachy mansardowe,
 - zabudowa usługowa, garażowa i gospodarcza: dachy o kącie nachylenia połaci do 45° oraz dachy płaskie;
- 4) w zakresie zasad podziału nieruchomości - możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 4 uchwały oraz parametrów:
- a) szerokości frontu wynoszącej co najmniej 20 m,
 - b) powierzchni wynoszącej co najmniej 1.500 m²;
- 5) możliwość wydzielania działek drogowych dróg wewnętrznych o szerokości 6 m i placów do zawracania o wymiarach 12 m na 12 m dla dróg o długości nie większej niż 100 m oraz dróg wewnętrznych o szerokości 8 m i placów do zawracania o wymiarach 15 m na 15 m dla dróg o długości większej niż 100 m, ze ścięciami narożników o wymiarach 3 m x 3 m;
- 6) place do zawracania o wymiarach 15 m na 15 m należy lokalizować bezpośrednio przy granicy z działką nr 300 Lasów Państwowych (poza obszarem objętym planem) celem umożliwienia dojazdów do terenów leśnych.

§ 27. Dla terenów oznaczonych symbolami **2.MN** i **3.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) jako przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa,
 - c) możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
- a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu, z zastrzeżeniem § 7 pkt 1 lit. b),
 - b) dopuszcza się możliwość zabudowy bliźniaczej,
 - c) dopuszcza się grupowanie budynków usługowych, gospodarczych i garaży w granicy z działką sąsiednią,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy i nawierzchni utwardzonych: 60 % powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalny: 0,1,
 - maksymalny: 0,8;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość:
 - zabudowa mieszkaniowa 10 m,
 - zabudowa usługowa, garażowa i gospodarcza nieprzekraczająca 5 m,
 - b) dachy:
 - zabudowa mieszkaniowa: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45° oraz dachy mansardowe,
 - zabudowa usługowa, garażowa i gospodarcza: dachy o kącie nachylenia połaci do 45° oraz dachy płaskie;
- 4) w zakresie zasad podziału nieruchomości - możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 4 uchwały oraz parametrów:
- a) szerokości frontu wynoszącej co najmniej 20 m,
 - b) powierzchni wynoszącej co najmniej 800 m².

Rozdział 6. Ustalenia końcowe

§ 28. 1. Określa się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu dla terenów oznaczonych MN na 30 %.

2. Dla terenów KDZ, KDD, KDPJ oraz przeznaczonych pod realizację celów publicznych – powyższej stawki nie ustala się.

§ 29. Dla obszaru objętego niniejszym planem, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XXXII/340/05 z dnia 12 kwietnia 2005 r.

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

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Andrespol.

§ 32. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Andrespol

Jan Woźniak

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 DLA TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC PODLEŚNEJ
 I TUSZYŃSKIEJ W MIEJSCOWOŚCI STROŻA**

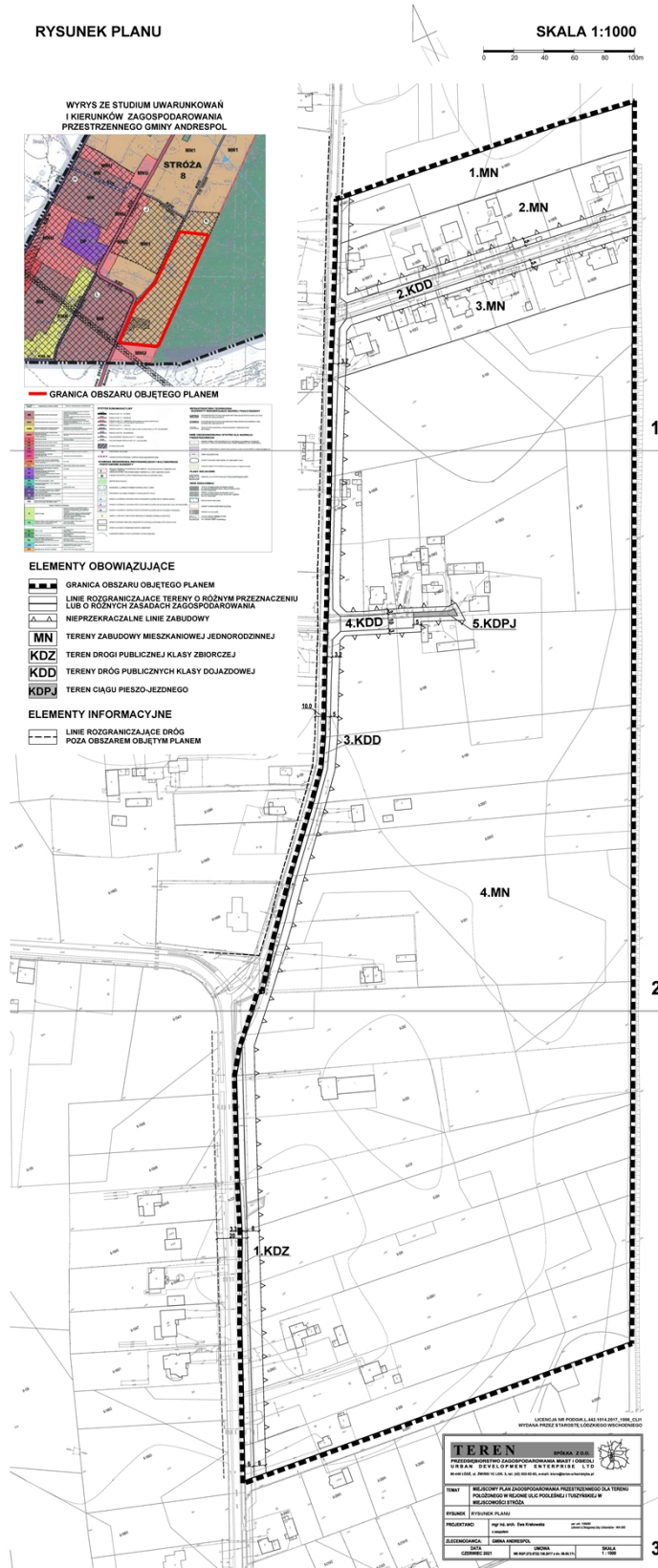
RYСУNEK PLANU

SKALA 1:1000



ELEMENy OBOWIĄZUJĄCE	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIENIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY DRÓG PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
	TERENY CIĄGU PIESZO-JEJDNIEGO

ELEMENy INFORMACYJNE	
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE DRÓG POZA OBSZAR OBJĘTYM PLANEM



TEREN		SKALA 1:1000	
PROJEKTOWANO W ZAKŁADZIE ARCHITECTURALNO-PROJEKTYWNYM "PRAKTYKA ARCHITECTURALNA I PROJEKTYWNA" S.C.			
MIASTO: MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC PODLEŚNEJ I TUSZYŃSKIEJ W MIEJSCOWOŚCI STROŻA			
PRACOWNIK PRACOWNIA:		IMIĘ I NAZWISKO	
PROJEKTANT:		IMIĘ I NAZWISKO	
DOKŁADNOŚĆ:		IMIĘ I NAZWISKO	
CZĘŚĆ:		IMIĘ I NAZWISKO	
CZĘŚĆ:		IMIĘ I NAZWISKO	
CZĘŚĆ:		IMIĘ I NAZWISKO	

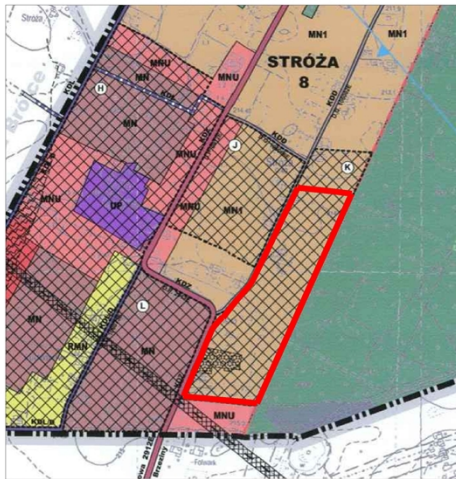
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC PODLEŚNEJ I TUSZYŃSKIEJ W MIEJSCOWOŚCI STRÓŻA

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

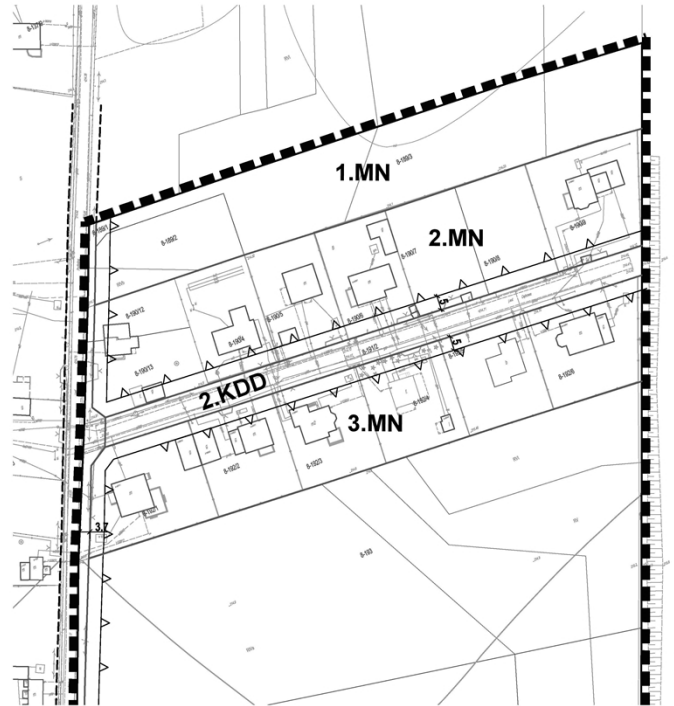


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ANDRESPOL



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

SYSTEM KODOWANIA		SYMBOLY WYKAZUJĄCE	
MN1	Miejscowość	MN1	Miejscowość
MN2	Miejscowość	MN2	Miejscowość
MN3	Miejscowość	MN3	Miejscowość
MN4	Miejscowość	MN4	Miejscowość
MN5	Miejscowość	MN5	Miejscowość
MN6	Miejscowość	MN6	Miejscowość
MN7	Miejscowość	MN7	Miejscowość
MN8	Miejscowość	MN8	Miejscowość
MN9	Miejscowość	MN9	Miejscowość
MN10	Miejscowość	MN10	Miejscowość
MN11	Miejscowość	MN11	Miejscowość
MN12	Miejscowość	MN12	Miejscowość
MN13	Miejscowość	MN13	Miejscowość
MN14	Miejscowość	MN14	Miejscowość
MN15	Miejscowość	MN15	Miejscowość
MN16	Miejscowość	MN16	Miejscowość
MN17	Miejscowość	MN17	Miejscowość
MN18	Miejscowość	MN18	Miejscowość
MN19	Miejscowość	MN19	Miejscowość
MN20	Miejscowość	MN20	Miejscowość
MN21	Miejscowość	MN21	Miejscowość
MN22	Miejscowość	MN22	Miejscowość
MN23	Miejscowość	MN23	Miejscowość
MN24	Miejscowość	MN24	Miejscowość
MN25	Miejscowość	MN25	Miejscowość
MN26	Miejscowość	MN26	Miejscowość
MN27	Miejscowość	MN27	Miejscowość
MN28	Miejscowość	MN28	Miejscowość
MN29	Miejscowość	MN29	Miejscowość
MN30	Miejscowość	MN30	Miejscowość
MN31	Miejscowość	MN31	Miejscowość
MN32	Miejscowość	MN32	Miejscowość
MN33	Miejscowość	MN33	Miejscowość
MN34	Miejscowość	MN34	Miejscowość
MN35	Miejscowość	MN35	Miejscowość
MN36	Miejscowość	MN36	Miejscowość
MN37	Miejscowość	MN37	Miejscowość
MN38	Miejscowość	MN38	Miejscowość
MN39	Miejscowość	MN39	Miejscowość
MN40	Miejscowość	MN40	Miejscowość
MN41	Miejscowość	MN41	Miejscowość
MN42	Miejscowość	MN42	Miejscowość
MN43	Miejscowość	MN43	Miejscowość
MN44	Miejscowość	MN44	Miejscowość
MN45	Miejscowość	MN45	Miejscowość
MN46	Miejscowość	MN46	Miejscowość
MN47	Miejscowość	MN47	Miejscowość
MN48	Miejscowość	MN48	Miejscowość
MN49	Miejscowość	MN49	Miejscowość
MN50	Miejscowość	MN50	Miejscowość
MN51	Miejscowość	MN51	Miejscowość
MN52	Miejscowość	MN52	Miejscowość
MN53	Miejscowość	MN53	Miejscowość
MN54	Miejscowość	MN54	Miejscowość
MN55	Miejscowość	MN55	Miejscowość
MN56	Miejscowość	MN56	Miejscowość
MN57	Miejscowość	MN57	Miejscowość
MN58	Miejscowość	MN58	Miejscowość
MN59	Miejscowość	MN59	Miejscowość
MN60	Miejscowość	MN60	Miejscowość
MN61	Miejscowość	MN61	Miejscowość
MN62	Miejscowość	MN62	Miejscowość
MN63	Miejscowość	MN63	Miejscowość
MN64	Miejscowość	MN64	Miejscowość
MN65	Miejscowość	MN65	Miejscowość
MN66	Miejscowość	MN66	Miejscowość
MN67	Miejscowość	MN67	Miejscowość
MN68	Miejscowość	MN68	Miejscowość
MN69	Miejscowość	MN69	Miejscowość
MN70	Miejscowość	MN70	Miejscowość
MN71	Miejscowość	MN71	Miejscowość
MN72	Miejscowość	MN72	Miejscowość
MN73	Miejscowość	MN73	Miejscowość
MN74	Miejscowość	MN74	Miejscowość
MN75	Miejscowość	MN75	Miejscowość
MN76	Miejscowość	MN76	Miejscowość
MN77	Miejscowość	MN77	Miejscowość
MN78	Miejscowość	MN78	Miejscowość
MN79	Miejscowość	MN79	Miejscowość
MN80	Miejscowość	MN80	Miejscowość
MN81	Miejscowość	MN81	Miejscowość
MN82	Miejscowość	MN82	Miejscowość
MN83	Miejscowość	MN83	Miejscowość
MN84	Miejscowość	MN84	Miejscowość
MN85	Miejscowość	MN85	Miejscowość
MN86	Miejscowość	MN86	Miejscowość
MN87	Miejscowość	MN87	Miejscowość
MN88	Miejscowość	MN88	Miejscowość
MN89	Miejscowość	MN89	Miejscowość
MN90	Miejscowość	MN90	Miejscowość
MN91	Miejscowość	MN91	Miejscowość
MN92	Miejscowość	MN92	Miejscowość
MN93	Miejscowość	MN93	Miejscowość
MN94	Miejscowość	MN94	Miejscowość
MN95	Miejscowość	MN95	Miejscowość
MN96	Miejscowość	MN96	Miejscowość
MN97	Miejscowość	MN97	Miejscowość
MN98	Miejscowość	MN98	Miejscowość
MN99	Miejscowość	MN99	Miejscowość
MN100	Miejscowość	MN100	Miejscowość



1

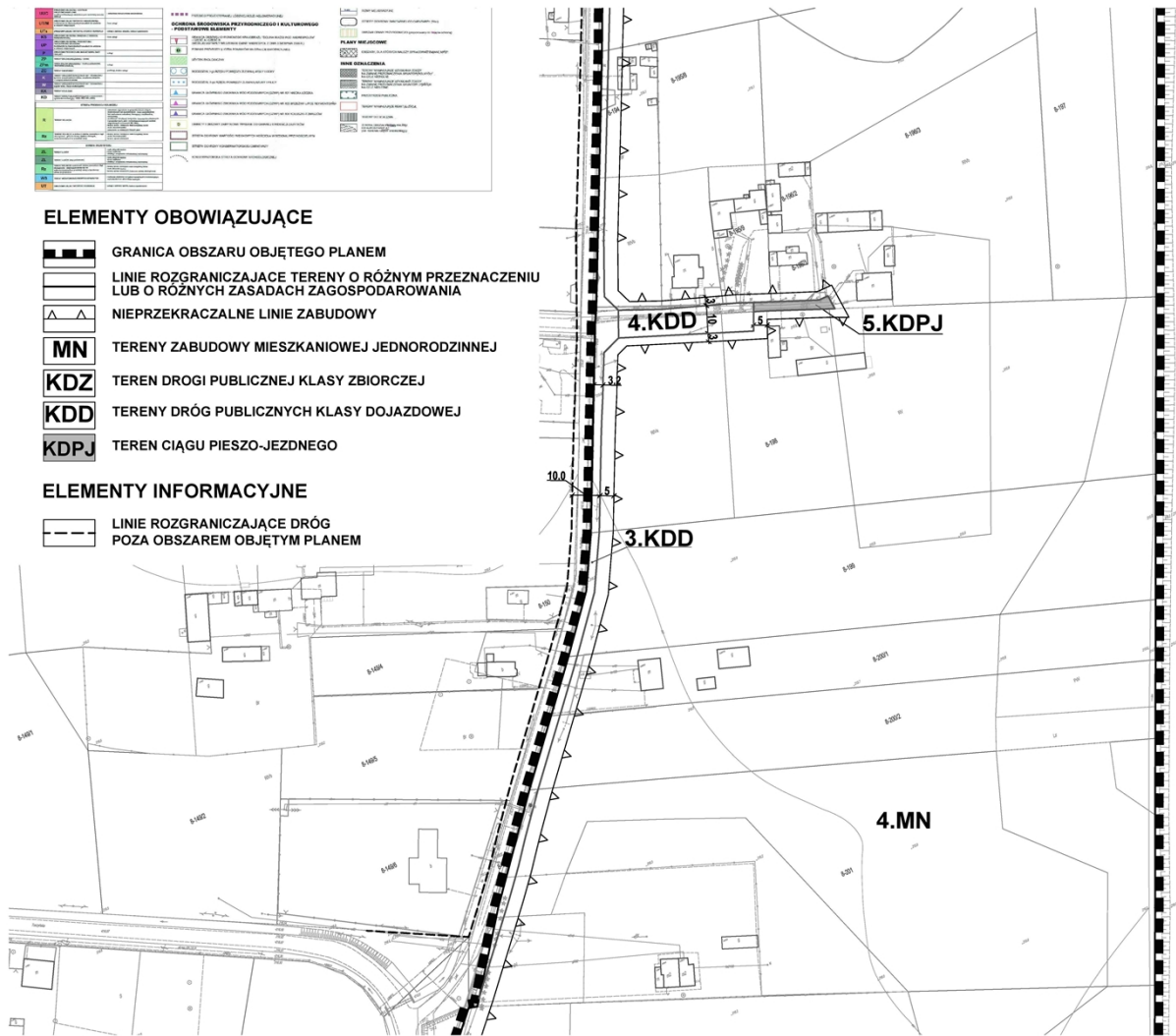
LEGENDA	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TEREN DRUGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
	TEREN CIĄGU PIESZO-JEZDNEGO
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE DRÓG POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM

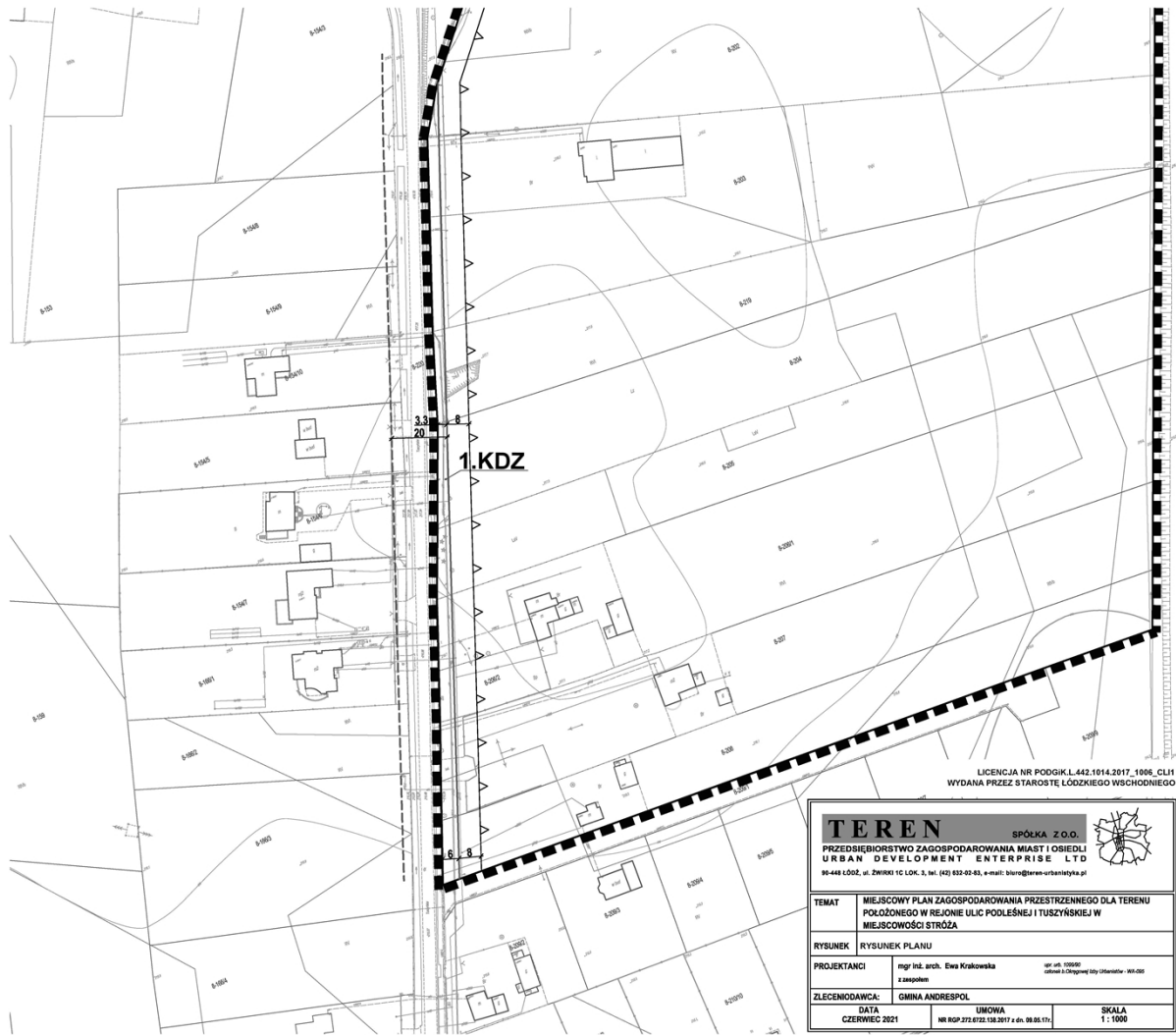
ELEMENTY OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TEREN DRUGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- TEREN CIĄGU PIESZO-JEZDNEGO

ELEMENTY INFORMACYJNE

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE DRÓG POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM












TEREN		<small>SPÓŁKA Z O.O.</small>	
<small>PRZEDSIĘBIORSTWO ZAGOSPODAROWANIA MIAST I OSIEDLI URBAN DEVELOPMENT ENTERPRISE LTD 90-448 ŁÓDŹ, ul. ŻWIROKI 1C LOK. 3, tel. (42) 632-02-83, e-mail: biuro@teren-urbanistyka.pl</small>			
TEMAT MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU			
POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC PODLEŚNEJ I TUSZYŃSKIEJ W MIEJSCOWOŚCI STRÓŻA			
RYSunEK RYSUNEK PLANU			
PROJEKTANCI	<small>mgr inż. arch. Ewa Kirakowska</small> <small>z zespołem</small>		<small>upr. arch. 13399P</small> <small>ul. Wolności 105/105A, 90-005</small>
ZLECIENIODAWCA: GMINA ANDRESPOL			
DATA	UMOWA	SKALA	
<small>CZERWIEC 2021</small>	<small>NR ROP 372/2021/08.2017 z dn. 08.05.17r.</small>	<small>1:1000</small>	

3

ELEMENTY OBOWIAZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
	TEREN CIĄGU PIESZO-JEZDNEGO

ELEMENTY INFORMACYJNE

	LINIE ROZGRANICZAJĄCE DRÓG POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
---	--

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic Podleśnej i Tuszyńskiej w miejscowości Stróża

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378, z 2021 r. poz. 1038) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922) Rada Gminy Andrespol po zapoznaniu się z nieuwzględnionymi uwagami podtrzymuje stanowisko Wójta Gminy Andrespol w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wykładanego do publicznego wglądu planu miejscowego, które przedstawiają się następująco:

1) Uwaga dotyczy działki nr 188.

Treść uwagi: Stanowczy brak zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na budowlane na działce nr 188. Działka ta jest współwłasnością, w której wnosząca uwagę ma udział w ponad 3/4 części i nie jest zainteresowana przekształceniem tego terenu na działki budowlane. Zdaniem wnoszącej uwagę Rada Gminy podjęła decyzję o zmianie planu dla tego obszaru na wniosek pozostałych współwłaścicieli, których liczebnie jest dużo, ale ich udział procentowy wynosi mniej niż 1/4.

Uzasadnienie: Uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu podjęto w celu przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną terenów o dotychczasowym przeznaczeniu dla upraw polowych, wprowadzenia dla tych terenów nowego układu drogowego, poprawy projektowanych parametrów istniejących ulic Podleśnej i Tuszyńskiej, zmiany projektowanych linii zabudowy dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz realizacji wniosków właścicieli działek o zmianę planu miejscowego. Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (...) należy do zadań własnych gminy.

2) Uwaga dotyczy ul. Świerkowej.

Treść uwagi: Wytyczenie i przedłużenie ul. Świerkowej (w projekcie planu nie zaprojektowano przedłużenia ul. Świerkowej w kierunku południowym wzdłuż linii brzegowej Lasu Kraszewskiego). Zdaniem wnoszącej uwagę droga ta jest istotnym elementem układu urbanistycznego i powinna być wytyczona. Droga ta istnieje na mapach i planach.

Uzasadnienie: Ulica Świerkowa ma długość ok. 180 m i w całości znajduje się poza granicą projektu planu – oddalona jest od obszaru objętego planem o ok. 220 m. Ulica Świerkowa służy jako łącznik między ulicami: Jodłową, Wiązową i Cisową i aktualnie obowiązujący plan miejscowy nie przewiduje jej przedłużenia. Ponadto Gmina nie dysponuje gruntem, który mogłaby przeznaczyć na przedłużenie ulicy Świerkowej. Przedłużenie tej ulicy na odcinku ok. 1300 m czyli do granicy z Gminą Brójce wymagałoby zajęcia ok. 1,3 ha gruntów prywatnych co wiązałoby się z nieuzasadnionym wydatkowaniem dużych środków finansowych z budżetu Gminy.

3) Uwaga dotyczy działki nr 188.

Treść uwagi: Zdaniem składającej uwagę zmiana przeznaczenia terenów w tym rejonie z rolnych na budowlane spowoduje ostateczne odgrodzenie kompleksu leśnego (Lasu Kraszewskiego) w ostatnim jego jeszcze nieodgrodzonym fragmencie otuliny lasu. Będzie to miało niekorzystny wpływ na przyrodę i spowoduje zamknięcie ostatniego szlaku migracyjnego dzikich zwierząt z i do Lasu Kraszewskiego. Ponadto Urząd zdecydował się na zmianę przeznaczenia działki leśnej, na której rośnie las od ponad 50 lat na teren zabudowy mieszkaniowej. W związku z powyższym konieczne jest przeprowadzenie profesjonalnych badań przyrodniczych pod tym kątem oraz uzyskanie opinii Nadleśnictwa, w którego zarządzie jest Las Kraszewski.

Uzasadnienie: Realizacja planu nie spowoduje odgradzenia przylegającego kompleksu lasu państwowego, ponieważ projekt planu w § 26 pkt 5 ustala możliwość wydzielania działek drogowych dróg wewnętrznych o szer. 8 m dla dróg o długości większej niż 100 m natomiast projekt planu w § 26 pkt 6 nakazuje, aby place do zawracania o wym. 15m x 15 m były zlokalizowane bezpośrednio przy granicy z działką leśną nr 300 będącą w zarządzie Nadleśnictwa Brzeziny. Umożliwi to bezpośredni dojazd i dojście do przedmiotowego kompleksu leśnego oraz migrację dzikich zwierząt. Ponadto kompleks leśny tzw. Las Kraszewski przylega również do terenów rolnych Gminy Brójce. Marszałek Województwa Łódzkiego decyzją z dnia 13 lipca 2018 r. (znak: RŚI.7151.3.18.2018.AE) wyraził zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa dla terenu o łącznej powierzchni 0,1862 ha zlokalizowanych na działce nr 205 w Stróży na cele nieleśne. Działka nr 205 stanowiąca własność prywatną oddalona jest od działki nr 188, (której współwłaścicielką jest wnosząca uwagę) o ok. 720 m. Projekt przedmiotowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, natomiast Nadleśnictwo Brzeziny nie wniosło uwag do przedstawionego projektu planu.

4) Uwaga dotyczy kolejności prowadzenia procedury.

Treść uwagi: Zdaniem wnoszącej uwagę niezrozumiałe jest wprowadzenie w pierwszej kolejności zmian w planie miejscowym dla terenu oznaczonego w s.u.i.k.z.p. symbolem „K” zamiast w pierwszej kolejności zająć się obszarem oznaczonym symbolem „H” – najbliższym położonym w stosunku do autostrady A1, na którym powinno się wytyczyć strefę zalesienia równoległą do przebiegu autostrady A1. Uciążliwe funkcjonowanie autostrady i związany z tym hałas, który dociera aż do ściany Lasu Kraszewskiego na tym terenie z pewnością spowodowało obniżenie atrakcyjności inwestycyjnej tych terenów. Należy zastanowić się czy uzasadnione jest wydatkowanie pieniędzy publicznych na postępowanie związane ze zmianą przeznaczenia terenu, w sytuacji gdy nie wiadomo czy ma to uzasadnienie ekonomiczne, społeczne (bardzo duże natężenie hałasu) i z punktu widzenia ochrony środowiska. W pierwszej kolejności należy przeprowadzić badania oddziaływania (hałas, zanieczyszczenia powietrza itp.) przebiegającej w pobliżu autostrady na ten teren, ponieważ może się okazać w przyszłości, że zurbanizowanie tych terenów będzie przyczyną chorób i innych problemów mieszkańców, z którymi będzie musiała zmierzyć się Gmina.

Uzasadnienie: Zmianę planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Stróża rozpoczęto dla terenu oznaczonego w s.u.i.k.z.p. symbolem „K” ponieważ m.in. jest obszarem najdalej położonym od autostrady A1 spośród terenów oznaczonych symbolami „H”, „J” i „L”. Na terenie „H” studium nie przewiduje strefy do zalesienia. Strefa oddziaływania hałasu od autostrady A1 oddalona jest od terenu objętego planem o ok. 700 m. Teren objęty planem obejmuje obszar ok. 20 ha. Dla tego terenu wpłynęły wnioski o zmianę planu obejmujące 9 nieruchomości o łącznej powierzchni ok. 9,5 ha. Jak z tego wynika przebieg autostrady nie powoduje obniżenia atrakcyjności inwestycyjnej tego terenu. Ilość złożonych wniosków świadczy, że jest zapotrzebowanie społeczne na zmianę przeznaczenia terenów. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi pozytywnie zaopiniował projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Zawarte w treści projektu planu ustalenia dotyczące nakazu utrzymania ustalonego planem wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - za wyjątkiem dróg i infrastruktury technicznej; ochrony akustycznej terenów mieszkaniowych; obowiązku przestrzegania zasad określonych w przepisach o utrzymaniu czystości i porządku w gminie; obowiązku wyposażania sieci wodociągowej w hydranty do celów przeciwpożarowych; odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej po jej rozbudowie; obowiązku zbiórki odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie nieruchomości na której są wytwarzane wraz z pozostałymi zapisami projektu planu – ograniczają w istotnym stopniu całość zagrożeń w środowisku a tym samym wykluczają ich ewentualny ujemny wpływ na zdrowie ludzi.

Podczas ponownej procedury wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 05.05.2021 r. do 26.05.2021 r. w wyznaczonym terminie uwag nie wniesiono. Wobec powyższego nie podejmuje się rozstrzygnięć związanych z nieuwzględnionymi uwagami do projektu planu, o których mówi art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922).

Przewodniczący Rady Gminy
Andrespol

Jan Woźniak

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XL/331/21

Rady Gminy Andrespol

z dnia 25 czerwca 2021 r.

Rozstrzygnięcie

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 2021 r. poz. 741, 784 i 922), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378, z 2021 r. poz. 1038), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 305) po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic Podleśnej i Tuszyńskiej w miejscowości Stróża - postanawia się, co następuje:

§ 1. Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego Radzie Gminy Andrespol projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic Podleśnej i Tuszyńskiej w miejscowości Stróża, 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 4 do uchwały Nr XL/331/21

Rady Gminy Andrespol

z dnia 25 czerwca 2021 r.

Zalacznik4.gml

Rada Gminy Andrespol na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały

UZASADNIENIE

do Uchwały nr XL/331/21 Rady Gminy Andrespol z dnia 25 czerwca 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic Podleśnej i Tuszyńskiej w miejscowości Stróża

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic Podleśnej i Tuszyńskiej w miejscowości Stróża i zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922).

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 w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

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

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska. Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń ochronnych dotyczących gospodarowania wodami, użytkowania terenów upraw polowych i terenów łąk, ze względu na niewystępowanie. Na fragmentach działki nr 205 znajdują się grunty leśne niestanowiące własności Skarbu Państwa, i Decyzją Marszałka Województwa Łódzkiego z dnia 13 lipca 2018 r. uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia.

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

W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej, zabytki – w związku z czym plan nie ustala wymogów ich ochrony. Nie zawiera również ustaleń dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego.

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

Projekt planu miejscowego w § 8 pkt 2 i w Rozdziale 5 zawiera ustalenia odnoszące się między innymi do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały w planie miejscowym uwzględnione poprzez ustalenia § 7 pkt 3 lit. a).

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w § 7 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 § 28 jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów MN w wysokości 30 %, za wyjątkiem terenów KDZ, KDD, KDPJ oraz przeznaczonych pod realizację celów publicznych, dla których stawki nie ustala się.

7) Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, w maksymalnie możliwy sposób szanuje prawa własności terenów i granice poszczególnych nieruchomości.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

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

9) Potrzeby interesu publicznego

Projekt planu w § 7 pkt 3 jako przestrzenie publiczne wskazuje tereny dróg publicznych. Niezależnie plan zabezpiecza interes publiczny poprzez koncentrację zabudowy i jej powiązanie z istniejącym układem drogowym.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej

Projekt planu w Rozdziale 3 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, kanalizacji sanitarnej i deszczowej gospodarki odpadami, zasilania w energię elektryczną i ciepłą, zaopatrzenia w gaz i telekomunikacji.

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,
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,

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 1 lutego 2018 r. odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistyczno-

Architektonicznej celem zaopiniowania projektu. Następnie prowadzona była dalsza procedura, tzn. uzgadnianie i opiniowanie projektu planu z organami i instytucjami zewnętrznymi. Wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w terminie od 12.12.2018 r. do 17.01.2019 r., z dyskusją publiczną w dniu 18.12.2019 r. Wyznaczono termin na składanie uwag do dnia 01.02.2019 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi do projektu planu, które nie zostały uwzględnione.

W związku z brakiem możliwości uzyskania jednoznacznego stanowiska co do przeznaczenia działki nr 188 przez wielu jej współwłaścicieli, podjęto uchwałę ograniczającą obszar planu miejscowego poprzez wyłączenie działki nr 188 do odrębnej procedury planistycznej. Uchwałę korygującą Nr XX/176/20 Rada Gminy podjęła 25 lutego 2020 r. aby umożliwić kontynuację sporządzania planu dla pozostałego obszaru. Zostały ponowione niezbędne czynności planistyczne. Ponowne wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w terminie od 05.05.2021 r. do 26.05.2021 r., z dyskusją publiczną w dniu 18.05.2021 r. Wyznaczono termin na składanie uwag do dnia 11.06.2021 r. W wyznaczonym terminie uwagi do projektu planu nie wpłynęły.

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 w § 16 ustala zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej, po jej rozbudowie, co zapewnia właściwą ilość i wysoką jakość wody.

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. Powyższe znalazło swoje odbicie poprzez realizację wniosków właścicieli. Projekt planu uwzględnił zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Andrespol.

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

Projekt planu przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną terenów o dotychczasowym przeznaczeniu dla upraw polowych, a także poprawę parametrów istniejących ulic Podleśnej i Tuszyńskiej. Projekt planu realizuje wnioski właścicieli nieruchomości. Przeznaczenie to jest zgodne z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Andrespol. Obszar powiązany jest z istniejącymi drogami publicznymi, ulicą Podleśną i ulicą Tuszyńską.

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 XXXII/319/17 z dnia 2 lutego 2017 r.), zmienionej uchwałą Nr XX/176/20 Rady Gminy Andrespol z dnia 25 lutego 2020 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.

Wymagania uniwersalnego projektowania zostały uwzględnione w planie w sposób opisany w ust. 2 pkt 5 niniejszego uzasadnienia.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne został wykazany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykazane w prognozie dochody 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. Gmina będzie ponosić koszt wykupu i rozbudowy dróg oraz budowy infrastruktury technicznej.