

UCHWAŁA NR LX/497/22
RADY GMINY ANDRESPOL

z dnia 17 listopada 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 188 położonej przy ulicy Podleśnej 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 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561) 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 2022 r. poz. 503, 1846 i 2185) oraz w związku z uchwałą Nr XX/177/20 Rady Gminy Andrespol z dnia 25 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 188 położonej przy ulicy Podleśnej w miejscowości Stróża - 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 działki o numerze ewidencyjnym 188 położonej przy ulicy Podleśnej 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) 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;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 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** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej - poszerzenie pasa drogowego.

Rozdział 2.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 7. 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, z zachowaniem parametrów jak dla nowych działek budowlanych, o których mowa w § 19.

§ 8. 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 § 19 w zakresie parametrów nowych działek budowlanych, nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej np. trafostacja, przepompownia ścieków, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego i poprawy istniejącego zagospodarowania oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów.

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

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

Rozdział 3.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej

§ 9. 1. Ustala się podstawową obsługę komunikacyjną obszaru za pośrednictwem istniejącej drogi gminnej - ulicy Podleśnej znajdującej się poza obszarem objętym planem.

2. Teren oznaczony 1.KDD wskazuje się jako przestrzeń publiczną z zagospodarowaniem 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 § 19 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.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 3,0 m – stanowi fragment drogi o docelowej szerokości 10,0 m;
- 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. 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.

§ 12. 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.

§ 13. 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.

§ 14. 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.

§ 15. 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;
- 5) zaopatrzenie ze źródeł odnawialnych wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego i innych, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą 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 nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

§ 17. 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.

§ 18. 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.

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.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,
 - 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 i usługowa 10 m,
 - zabudowa 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 2 uchwały oraz parametrów:
- a) szerokości frontu wynoszącej co najmniej 20 m,
 - b) powierzchni wynoszącej co najmniej 1500 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 na 3 m - z nieprzekraczalną linią zabudowy wynoszącą 3 m;
- 6) zakaz realizacji obiektów o wysokości powyżej 10,0 m n.p.t. i budowli o wysokości powyżej 15,0 m n.p.t.;
- 7) w zakresie ochrony środowiska:
- a) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - za wyjątkiem dróg i infrastruktury technicznej,
 - b) w zakresie ochrony akustycznej - obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych, dla terenu oznaczonego MN, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - c) obszar objęty planem znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 401 Niecka Łódzka, którego ochronę należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zapewnienia potrzeb parkingowych (w tym postojowych jak i garażowych) dla nowych inwestycji ustala się następujące minimalne wskaźniki:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 2 miejsca na działkę, wliczając miejsca garażowe,
 - b) dla zabudowy usługowej: 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektu.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

2. Dla terenu KDD oraz przeznaczonych pod realizację celów publicznych – powyższej stawki nie ustala się.

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

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

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Andrespol.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Andrespol

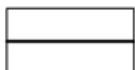
Jan Woźniak

z dnia 17 listopada 2022 r.

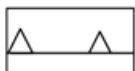
ELEMENTY OBOWIAZUJĄCE



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



**LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA**



NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

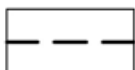


TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ



TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ

ELEMENTY INFORMACYJNE



**LINIE ROZGRANICZAJĄCE DRÓG
POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM**

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LX/497/22

Rady Gminy Andrespol

z dnia 17 listopada 2022 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 188 położonej przy ulicy Podleśnej w miejscowości Stróża

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846 i 2185) 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:

Procedura pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu od 29 września 2021 r. do 20 października 2021 r.

1) Uwaga dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 188.

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi, aby nie zmieniać przeznaczenia gruntów z rolnych na budowlane.

Wójt Gminy Andrespol nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie: Uwaga została rozpatrzona negatywnie. Przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości na cele zabudowy mieszkaniowej nie narusza polityki przestrzennej określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Nieruchomość ta znajduje się również w "obszarach, dla których należy opracować zmianę mpzp" i jest wskazana graficznie na rysunku studium. Przeznaczenie terenu na cele budowlane nie oznacza natychmiastowej zmiany charakteru tej nieruchomości, daje jedynie możliwość innego niż obecnie sposobu zagospodarowania. Dotychczasowy sposób użytkowania może być zachowany na dotychczasowych zasadach, gdyż zapisy planu nie określają horyzontu czasowego na zmianę przeznaczenia terenu.

Rada Gminy Andrespol w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Wójta Gminy Andrespol.

Procedura drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu od 2 lutego 2022 r. do 24 lutego 2022 r.

2) Uwaga dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 188.

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi kwestię - dlaczego projekt planu wyklucza instalacje wiatrowe, w tym małe wiatraki o mocy do 10 kW czy nawet 3 kW? Czy plan nie dopuszcza ogrzewania budynków przy użyciu pomp ciepła?

Wójt Gminy Andrespol nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie: Projekt planu wyklucza lokalizowania elektrowni wiatrowych, a tzw. "małe wiatraki" zdefiniowane są jako mikroinstalacje i są dopuszczane w planie. Pompy ciepła należą do odnawialnych źródeł energii - i plan dopuszcza ich stosowanie zapisem w § 16 pkt 2.

Rada Gminy Andrespol w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Wójta Gminy Andrespol.

3) Uwaga dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 188.

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi kwestię - dlaczego zmienione zapisy w zakresie możliwości zaopatrzenia ze źródeł odnawialnych objęty tylko działkę 188 (brak takich zapisów w niedawno uchwalonym planie dla obszaru Stróży, jak również w nowych planach miejscowych).

Wójt Gminy Andrespol nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie: Zapisy planu mogą dotyczyć jedynie obszaru objętego niniejszą uchwałą. Przywołany plan w rejonie ulic Podleśnej i Tuszyńskiej w miejscowości Stróża podlegał odrębnej procedurze i został przyjęty uchwałą Nr XL/331/21 Rady Gminy Andrespol z dnia 25 czerwca 2021 r.

Rada Gminy Andrespol w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Wójta Gminy Andrespol.

4) Uwaga dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 188.

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi kwestię - skąd wzięła się wartość 500 kW? (Moc 500 kW instalacji fotowoltaicznej oznacza powierzchnię farmy z panelami minimum 3000 m², a teren zabudowy przewidziany w planie to powierzchnia około 1500 m². Przeciętna moc zapotrzebowania z paneli dla budynków mieszkalnych to maksymalnie 30 kW).

Wójt Gminy Andrespol nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie: Zmiana wartości "100 kW" na "500 kW" została wprowadzona przepisem nadrzędnym - ustawą o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 16.10.2021 r. poz. 1873), co miało wpływ również na ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przepis ten wszedł w życie 30.10.2021 r., czyli w okresie opracowywania projektu planu.

Rada Gminy Andrespol w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Wójta Gminy Andrespol.

5) Uwaga dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 188.

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi brak zgody na zmianę przeznaczenia działki z gruntów rolnych na budowlane.

Wójt Gminy Andrespol nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie: Przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości na cele zabudowy mieszkaniowej nie narusza polityki przestrzennej określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Nieruchomość ta znajduje się również w "obszarach, dla których należy opracować zmianę mpzp" i jest wskazana graficznie na rysunku studium. Przeznaczenie terenu na cele budowlane nie oznacza natychmiastowej zmiany charakteru tej nieruchomości, daje jedynie możliwość innego niż obecnie sposobu zagospodarowania. Dotychczasowy sposób użytkowania może być zachowany na dotychczasowych zasadach, gdyż zapisy planu nie określają horyzontu czasowego na zmianę przeznaczenia terenu.

Rada Gminy Andrespol w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Wójta Gminy Andrespol.

Procedura trzeciego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu od 4 maja 2022 r. do 25 maja 2022 r.

6) Uwaga dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 188.

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi kwestię - dlaczego wprowadzono zmianę mocy 500 kW na 100 kW?.

Wójt Gminy Andrespol nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie: Zmiana wartości "100 kW" na "500 kW" została wprowadzona przepisem nadrzędnym - ustawą o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 16.10.2021 r. poz. 1873), co miało wpływ również na ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z tym w projekcie planu, we wcześniejszej wersji, wprowadzona została taka zmiana, gdyż zastosowanie takiego zapisu nie było jednoznaczne. Jednak, jak wynika z opinii Ministra

Klimatu i Środowiska w sprawie wyjaśnień dotyczących przepisów ustawy z 17 września 2021 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1873), wprowadzonej zmiany do ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846 i 2185): "Należy przede wszystkim wskazać na wiążący charakter studium dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, który wynika z art. 9 ust. 4 upzp. Natomiast, w myśl art. 20 ust. 1 upzp, plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. W związku z tym, treść planu miejscowego nie może naruszać ustaleń studium. W przeciwnym razie, naruszenie ustaleń studium stanowić będzie istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, co skutkuje nieważnością planu w odpowiedniej części zgodnie z art. 28 ust. 1 upzp. W myśl art. 20 ust. 1 upzp, plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń studium. Opracowując plan miejscowy w oparciu o studium, o którym mowa w art. 19 ust. 1 nowelizacji ustawy OZE, należy stosować art. 15 ust. 3 pkt 3a upzp w kontekście dotychczasowego brzmienia art. 10 ust. 2a upzp. W związku z tym sporządzając plan miejscowy można w nim określić, w zależności od potrzeb, granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, jeśli zostały one wyznaczone w studium". W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Andrespol - brak jest wyznaczonych obszarów, na których możliwe jest lokalizowanie odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż 100 kW. W związku z tym w niniejszym projekcie planu przywrócono zapisy "do 100 kW". Projekt planu należało wówczas ponownie wyłożyć do publicznego wglądu w zakresie wprowadzonej zmiany.

Rada Gminy Andrespol w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Wójta Gminy Andrespol.

7) Uwaga dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 188.

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi kwestię - dlaczego nie są uaktualniane zapisy mpzp dla innych obszarów gminy, np. mpzp dla obszaru Stróży w rejonie ul. Tuszyńskiej i Podleśnej (jest tam tylko zapis dotyczący odnawialnych źródeł pozyskiwania ciepła o mocy do 100 kW, ale nie ma nic na temat odnawialnych źródeł pozyskiwania energii elektrycznej).

Wójt Gminy Andrespol nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic Podleśnej i Tuszyńskiej w miejscowości Stróża został przyjęty uchwałą Nr XL/331/21 z dnia 25 czerwca 2021 r. i opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego z dnia 19 sierpnia 2021 r., poz. 3825. W chwili obecnej Gmina nie zamierza przystępować do zmiany ww. planu, na podstawie którego wydawane są decyzje administracyjne. Nie ma bowiem uzasadnienia i przesłanek na podejmowanie takich prac.

Rada Gminy Andrespol w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Wójta Gminy Andrespol.

8) Uwaga dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 188.

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi podtrzymanie wcześniejszych uwag, tj. brak zgody na zmianę przeznaczenia działki z gruntów rolnych na budowlane.

Wójt Gminy Andrespol nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie: Przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości na cele zabudowy mieszkaniowej nie narusza polityki przestrzennej określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Nieruchomość ta znajduje się również w "obszarach, dla których należy opracować zmianę mpzp" i jest wskazana graficznie na rysunku studium. Przeznaczenie terenu na cele budowlane nie oznacza natychmiastowej zmiany charakteru tej nieruchomości, daje jedynie możliwość innego niż obecnie sposobu zagospodarowania. Dotychczasowy sposób użytkowania może być zachowany na dotychczasowych zasadach, gdyż zapisy planu nie określają horyzontu czasowego na zmianę przeznaczenia terenu.

Rada Gminy Andrespol w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Wójta Gminy Andrespol.

Przewodniczący Rady Gminy
Andrespol

Jan Woźniak

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LX/497/22

Rady Gminy Andrespol

z dnia 17 listopada 2022 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846 i 2185), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 1634, 1692, 1747, 1079, 1768, 1725 i 1964) po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 188 położonej przy ulicy Podleśnej w miejscowości Stróża, Rada Gminy Andrespol postanawia, co następuje:

Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego Radzie Gminy Andrespol projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 188 położonej przy ulicy Podleśnej 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 LX/497/22

Rady Gminy Andrespol

z dnia 17 listopada 2022 r.

Zalacznik4.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 (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do Uchwały nr LX/497/22 Rady Gminy Andrespol z dnia 17 listopada 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 188 położonej przy ulicy Podleśnej w miejscowości Stróża

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 188 położonej przy ulicy Podleśnej 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 2022 r. poz. 503, 1846 i 2185).

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 w § 19 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, oraz ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w § 19 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, oraz 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 § 19 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.

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 § 19 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 § 9 pkt 2).

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w § 19 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 § 20 jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu MN w wysokości 30 %, za wyjątkiem terenu KDD 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 § 9 pkt 2 jako przestrzenie publiczne wskazuje tereny dróg publicznych. Niezależnie plan zabezpiecza interes publiczny poprzez powiązanie zabudowy 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, 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 29 czerwca 2021 r. odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, na którym projekt planu uzyskał pozytywną opinię. Następnie przeprowadzono procedurę uzgadniania i opiniowania projektu planu z organami i instytucjami zewnętrznymi. W dniach od 29.09.2021 r. do 20.10.2021 r. projekt planu poddano wyłożeniu do publicznego wglądu wraz z przeprowadzeniem w dniu 19.10.2021 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Wyznaczono termin na składanie uwag do dnia 4.11.2021 r. W wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga, która nie została uwzględniona. W tej sprawie Wójt Gminy Andrespol wydał zarządzenie nr 73/2021 z dnia 17 listopada 2021 r. w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu. Projekt planu w dniach od 2 lutego 2022 r. do 24 lutego 2022 r. został wyłożony do publicznego wglądu w zakresie możliwości zaopatrzenia ze źródeł odnawialnych (§ 15 i § 16), z przeprowadzeniem dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami i możliwością składania uwag. W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Andrespol. Następnie od 4 maja 2022 r. do 25 maja 2022 r. trwała procedura ponownego wyłożenia do publicznego wglądu w zakresie możliwości zaopatrzenia ze źródeł odnawialnych (§ 15 i § 16), z przeprowadzeniem w dniu 17 maja 2022 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami i możliwością składania uwag do dnia 9 czerwca 2022 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Andrespol.

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 § 11 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. 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 terenu o dotychczasowym przeznaczeniu dla upraw polowych, a także poprawę parametrów istniejącej ulicy Podleśnej. Przeznaczenie to jest zgodne z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Andrespol.

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 XX/177/20 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 pozyskania gruntu pod poszerzenie drogi gminnej oraz budowy infrastruktury technicznej.