

**UCHWAŁA NR LXII/512/22
RADY GMINY ANDRESPOL**

z dnia 14 grudnia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego
w rejonie ulic ks. Ciesielskiego i Podgórznej w miejscowości Justynów**

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, 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, 2185.) oraz w związku z uchwałą Nr XXIX/280/16 Rady Gminy Andrespol z dnia 3 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic ks. Ciesielskiego i Podgórznej w miejscowości Justynów, po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Andrespol – Rada Gminy Andrespol uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic ks. Ciesielskiego i Podgórznej w miejscowości Justynów, 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) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiący integralną część jego ustaleń, określony w §1 pkt 1 uchwały;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną w planie jednostkę o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

7) 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie określa się:

- 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów z uwagi na niewystępowanie powyższych na obszarze objętym planem.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbol określający przeznaczenie terenu;
- 5) obszar oddziaływania cmentarza 50 m oraz 50 m -150 m.

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) **U** – teren usług;
- 3) **ZC** – teren cmentarza.

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: realizację zabudowy zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnych linii zabudowy, jak oznaczono na rysunku planu;
- 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,
 - c) sytuowanie budynków od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz realizacji obiektów o wysokości powyżej 15 m n.p.t. i budowli o wysokości powyżej 18 m n.p.t.;
 - 4) 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, parkingów i infrastruktury technicznej;
- 2) 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;
- 3) w obszarze oddziaływania cementarza, wyznaczonym wzdłuż jego granic (teren ZC) w odległości do 50 m, obowiązuje zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe, studzien; w odległości od 50 m do 150 m wyżej wymieniony zakaz dotyczy obiektów nieposiadających sieci wodociągowej, na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 3.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej

§ 9. 1. Ustala się podstawową obsługę komunikacyjną obszaru za pośrednictwem istniejących dróg gminnych: ulicy Głównej i Polnej (znajdujących się poza obszarem objętym planem) oraz projektowanych dróg wewnętrznych.

2. Ustala się możliwość tworzenia dróg wewnętrznych przy zachowaniu ustaleń:

- 1) szerokość wynoszącą co najmniej 6 m; nieprzekraczalna linia zabudowy – 3 m;
- 2) jako włączonych do istniejącego układu dróg publicznych;
- 3) możliwość realizowania nadziemnych oraz podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury.

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

§ 10. 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.

§ 11. 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.

§ 12. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu;

- 2) zagospodarowanie 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.

§ 13. 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.

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

- 1) zasilanie za pośrednictwem istniejącej linii średniego napięcia, przebiegającej poza obszarem objętym planem;
- 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; dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych słupowych w liniach rozgraniczających dróg;
- 4) zaopatrzenie ze źródeł odnawialnych wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 5) możliwość lokalizowania mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. 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 o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 3) możliwość lokalizowania mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. 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.

§ 17. 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;
- 3) zabezpieczenia możliwości przygotowania łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych.

Rozdział 4.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 18. 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, przy ustaleniu:
 - a) minimalnej powierzchni dla zabudowy: mieszkaniowej wolnostojącej - 800 m², mieszkaniowej bliźniaczej i usługowej - 600 m²,
 - b) minimalnej szerokości dla zabudowy: mieszkaniowej wolnostojącej i usługowej - 20 m, mieszkaniowej bliźniaczej - 16 m.

§ 19. 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 § 20 i § 21 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 działki podlegającej podziałowi.

Rozdział 5. **Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów**

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) jako przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 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 garażowych i gospodarczych w granicy z działką sąsiednią,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy i nawierzchni utwardzonych: 50 % 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 garażowa i gospodarcza nieprzekraczająca 5 m,
 - b) dachy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45° oraz dachy mansardowe,
 - dla zabudowy garażowej i gospodarczej: dachy o kącie nachylenia połaci do 45° oraz dachy płaskie;
- 4) w zakresie zasad podziału nieruchomości - możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane o powierzchni wynoszącej co najmniej 800 m² dla zabudowy wolnostojącej, a 600 m² dla zabudowy bliźniaczej;
- 5) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych (w tym postojowych jak i garażowych) dla nowych inwestycji ustala się co najmniej 2 miejsca na działkę budowlaną.

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) jako przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usług związanych z funkcjonowaniem cmentarza, takich jak: kaplica, kancelaria, zaplecze socjalno-administracyjne, obiekty handlowe, miejsca parkingowe dla terenu cmentarza,
- b) 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,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20 % powierzchni działki budowlanej,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy i nawierzchni utwardzonych: 80 % powierzchni działki budowlanej,
- d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
- minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 0,7,
- e) zagospodarowanie w sposób umożliwiający dostęp osobom niepełnosprawnym ruchowo;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość:
- zabudowa usługowa nieprzekraczająca 10 m, za wyjątkiem kaplicy cmentarnej, dla której ustala się wysokość wynikającą ze specyfiki obiektu i technologii konstrukcji, jednak nieprzekraczającą 15 m,
 - zabudowa garażowa i gospodarcza nieprzekraczająca 5 m,
- b) dachy:
- dla zabudowy usługowej: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45° oraz dachy płaskie,
 - dla kaplicy: dachy dowolne,
 - dla zabudowy garażowej i gospodarczej: dachy o kącie nachylenia połaci do 45° oraz dachy płaskie;
- 4) w zakresie zasad podziału nieruchomości - możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane o powierzchni wynoszącej co najmniej 600 m²;
- 5) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych (w tym postojowych jak i garażowych) dla nowych inwestycji, ustala się:
- a) dla zabudowy usługowej: co najmniej 2 miejsca na każdy obiekt,
- b) dla terenu cmentarza: co najmniej 3 miejsca na 100 m² powierzchni cmentarza.
- § 22.** Dla terenu oznaczonego symbolem **ZC** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: jako przeznaczenie podstawowe – teren cmentarza – miejsce pochówku;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
- a) zachowanie regulacji wynikających z przepisów odrębnych,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10 % powierzchni terenu,
- c) zagospodarowanie w sposób umożliwiający dostęp osobom niepełnosprawnym ruchowo;
- 3) wykorzystanie miejsc parkingowych w terenie oznaczonym symbolem U.

§ 23. 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 pozostałych terenów, w tym przeznaczonych pod realizację celów publicznych – powyżej stawki nie ustala się. Nie ustala się również opłaty za wzrost wartości nieruchomości dla działek, których przeznaczenie nie uległo zmianie w wyniku ustaleń niniejszego planu.

Rozdział 6.
Ustalenia końcowe

§ 24. Dla obszaru objętego niniejszym planem, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XXXII/340/05 z dnia 12 kwietnia 2005 r. (Dz. Usz. Woj. Łódzkiego Nr 183, poz 1835 z dnia 11 czerwca 2005 r.).

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

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Andrespol.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Andrespol

Jan Woźniak

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXII/512/22

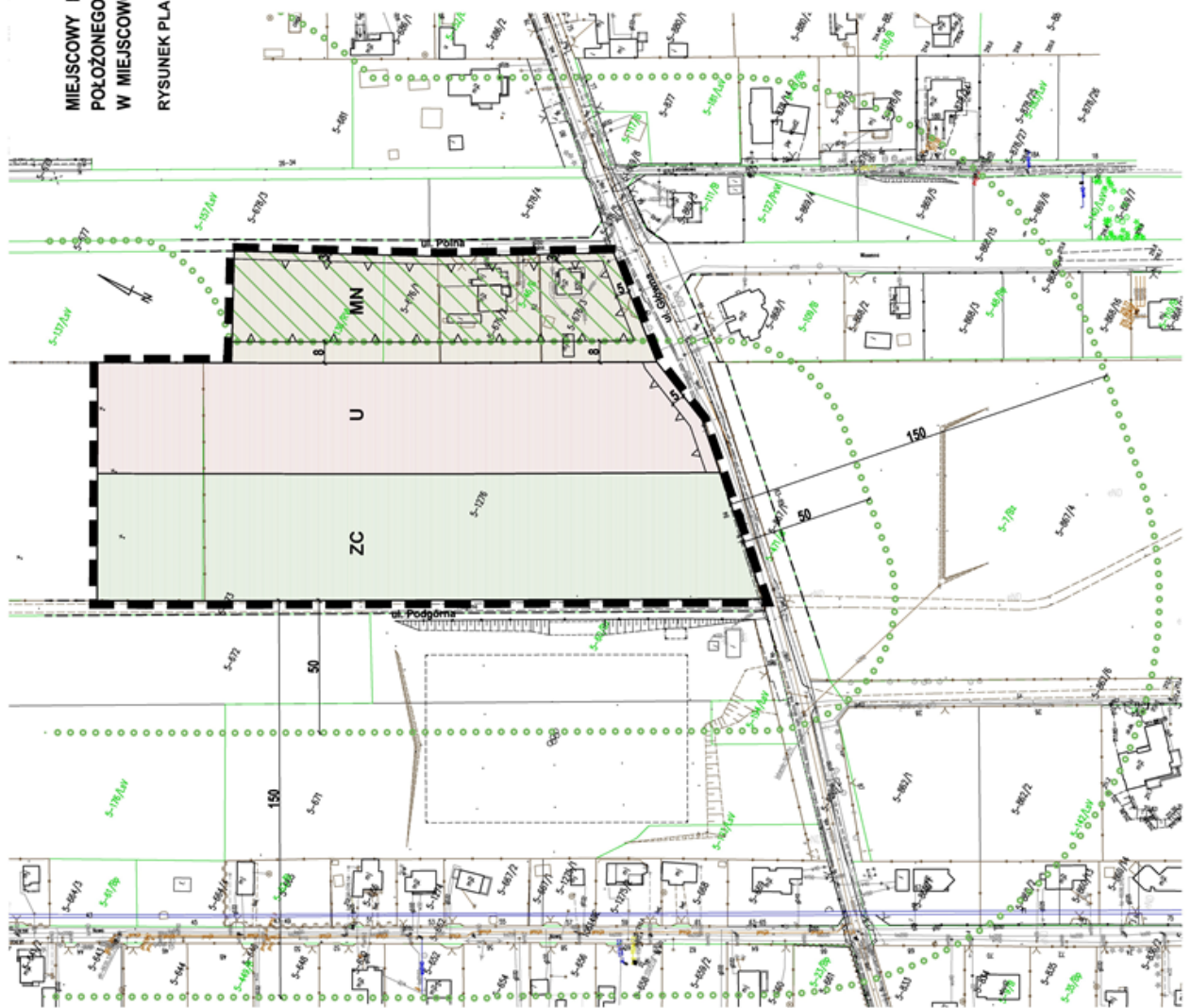
Rady Gminy Andrespol

z dnia 14 grudnia 2022 r.

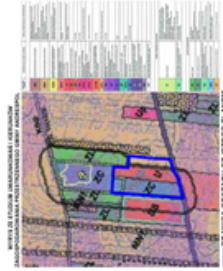
**MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU
POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC KS. CIESIELSKIEGO I PODGÓRNEJ
W MIEJSCOWOŚCI JUSTYNÓW**

RYСУNEK PLANU

SKALA 1:1000



- ELEMENTY OBOWIĄZUJĄCE**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
 - LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NEPRZEKAZALNE LINIE ZABUDOWY
 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - TEREN CMENTARZA
 - OBZAR ODDZIELYWNIA CMENTARZA (50m)
 - OBZAR ODDZIELYWNIA CMENTARZA (50-150m)
- ELEMENTY INFORMACYJNE**
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE DRÓG
 - POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
 - OBZAR ODDZIELYWNIA CMENTARZA (50m/150m)
 - POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM



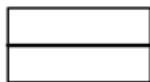
LICENCJA NR 026.662.907.2025_1006_P
WYDANA PRZEZ SĄDOWY REJON POKONARZE W ŁODZI

TEREN	
MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC KS. CIESIELSKIEGO I PODGÓRNEJ W MIEJSCOWOŚCI JUSTYNÓW	
WYKONAWCA	BIURO ARCH. I PROJEKT. DR. SŁAWOMIR SZYMCZAK
PROJEKTANT	DR. SŁAWOMIR SZYMCZAK
DATA	2025 ROK
PROJEKTOWAŁ	DR. SŁAWOMIR SZYMCZAK
WYKONAWCA	BIURO ARCH. I PROJEKT. DR. SŁAWOMIR SZYMCZAK
PROJEKTANT	DR. SŁAWOMIR SZYMCZAK
DATA	2025 ROK
PROJEKTOWAŁ	DR. SŁAWOMIR SZYMCZAK

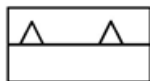
ELEMENTY OBOWIĄZUJĄCE



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



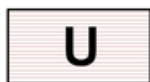
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY



TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ



TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ



TEREN CMENTARZA

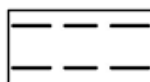


OBSZAR ODDZIAŁYWANIA CMENTARZA (50m)



OBSZAR ODDZIAŁYWANIA CMENTARZA (50-150m)

ELEMENTY INFORMACYJNE

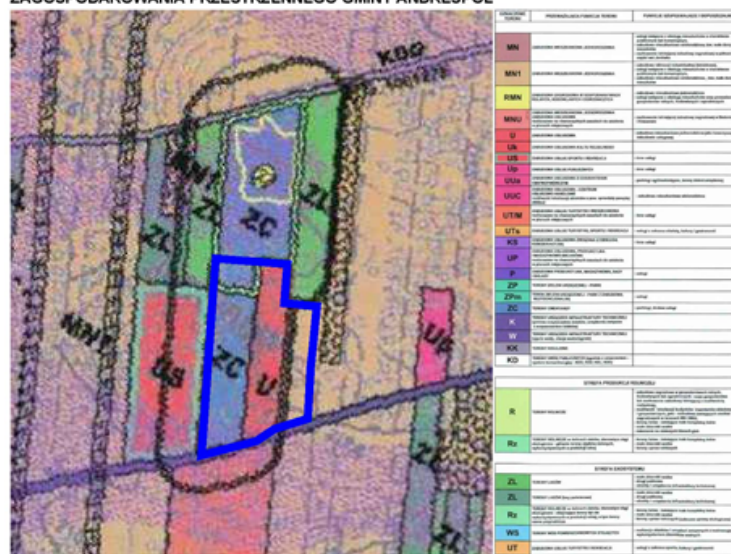


LINIE ROZGRANICZAJĄCE DRÓG
POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM



OBSZAR ODDZIAŁYWANIA CMENTARZA (50m/150m)
POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ANDRESPOL



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXII/512/22

Rady Gminy Andrespol

z dnia 14 grudnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic ks. Ciesielskiego i Podgórznej w miejscowości
Justynów

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, 2185) Rada Gminy Andrespol - ze względu na brak wniesienia uwag do projektu planu - nie podejmuje się rozstrzygnięć związanych z nieuwzględnionymi uwagami do projektu planu, o których mówi art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185).

Przewodniczący Rady Gminy
Andrespol

Jan Woźniak

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXII/512/22

Rady Gminy Andrespol

z dnia 14 grudnia 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, 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, 1079, 1692, 1725, 1747, 1768, 1964) po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic ks. Ciesielskiego i Podgórnej w miejscowości Justynów, Rada Gminy Andrespol postanawia, co następuje:

Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego Radzie Gminy Andrespol projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic ks. Ciesielskiego i Podgórnej w miejscowości Justynów, 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 LXII/512/22

Rady Gminy Andrespol

z dnia 14 grudnia 2022 r.

załącznik4.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 2022 r. poz. 503, 1846, 2185) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Przewodniczący Rady Gminy
Andrespol

Jan Woźniak

UZASADNIENIE

do Uchwały nr LXII/512/22 Rady Gminy Andrespol z dnia 14 grudnia 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic ks. Ciesielskiego i Podgórznej w miejscowości Justynów

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic ks. Ciesielskiego i Podgórznej w miejscowości Justynów 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, 2185).

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. Nieruchomość o numerze ewidencyjnym 1276 stanowi użytek leśny, w związku z czym opracowany został wniosek o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne, o łącznej powierzchni 1,7577 ha. Marszałek Województwa Łódzkiego wyraził na to zgodę Decyzją z dnia 18 sierpnia 2020 r. (nr RŚI.7151.2.24.2020).

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 § 21 pkt 2 lit. e) - zagospodarowanie w sposób umożliwiający dostęp osobom niepełnosprawnym ruchowo, oraz w § 22 pkt 2 lit. c) - zagospodarowanie w sposób umożliwiający dostęp osobom niepełnosprawnym ruchowo.

Ze względu na teren przeznaczony na funkcję cmentarza wprowadzono w obszarze jego oddziaływania strefę 50 m z zakazem realizacji zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

Przyjęta odległość 50 m wynika z faktu istniejącej sieci wodociągowej w bezpośrednim sąsiedztwie planowanego cmentarza. Niniejsza, punktowa zmiana obowiązującego planu miejscowego z 2005 roku podjęta została w celu skorygowania przebiegu linii rozgraniczającej pod cmentarz w taki sposób, aby nie naruszała działek nr 676/1, 676/2, 676/3 – przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Na rysunku planu pokazana została również strefa w odległości 150 m od cmentarza, zgodnie z przepisami odrębnymi..

Dodać należy, iż projektowany cmentarz wraz ze strefą sąsiaduje:

- od strony północnej: z istniejącym cmentarzem i terenem leśnym,
- od strony zachodniej: z terenem leśnym oraz boiskiem sportowym LZS,
- od strony południowej: z terenem planowanych funkcji sportowo-turystycznych,

Tak więc nie występuje kolizja z zabudową określoną w przepisach odrębnych, zwłaszcza że tereny te posiadają sieć wodociągową.

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 § 23 jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %. Nie ustala się również opłaty za wzrost wartości nieruchomości dla działek, których przeznaczenie nie uległo zmianie w wyniku ustaleń niniejszego planu.

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 nie wyznacza terenów jako przestrzenie publiczne.

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 opracowanie ekofizjograficzne,
- 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 25 maja 2017 r. odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, celem zaopiniowania projektu. Następnie prowadzona jest dalsza procedura, tzn. uzgadnianie i opiniowanie projektu planu z organami i instytucjami zewnętrznymi. Łódzki Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny wniósł o przedłożenie badań charakteryzujących środowisko przyrodnicze (gruntowo-wodne) obszaru pod projektowaną rozbudowę cmentarza. Opinia geotechniczna została sporządzona przez specjalistyczną pracownię. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu w okresie od 20 lipca 2022 r. do 10 sierpnia 2022 r., a w dniu 21 lipca 2022 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Wyznaczono termin do 25 sierpnia 2022 r. na wnoszenie uwag dotyczących projektu planu oraz uwag i wniosków w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. W wyznaczonym terminie uwagi 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 § 10 ustala zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej 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 skorygowanie zasięgu terenu przeznaczonego pod cmentarz, w odniesieniu do istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej na działkach przyległych do planowanego cmentarza. Projekt planu uwzględnił zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Andrespol. Korekta zasięgu polega na utworzeniu strefy ochronnej od cmentarza poprzez wskazanie strefy zabudowy usług towarzyszących pomiędzy obiektami mieszkalnymi a strefą pochówku.

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

Tereny przeznaczone do sytuowania zabudowy mieszkaniowej i usługowej są zgodne z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Andrespol. Obszar ten powiązany jest z istniejącymi drogami publicznymi, ulicą Główną, Podgórną i Polną.

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 XXIX/280/16 z dnia 3 listopada 2016 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 nie będzie ponosić kosztów budowy dróg publicznych, jedynie koszt budowy infrastruktury technicznej.