

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU
POŁOŻONEGO W REJONIE ULICY CIENISTEJ W MIEJSCOWOŚCI JUSTYNÓW

• PROJEKT PLANU •

etap: wyłożenie do publicznego wglądu

Temat: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu
położonego w rejonie ulicy Cienistej w miejscowości Justynów

Umowa: Nr RGP.272.6722.7.2017.3.2018 z dnia 4 stycznia 2018 r.

Zamawiający: Gmina Andrespol

Wykonawca: PRACOWNIA TEREN

Autor planu: mgr inż. arch. Ewa Krakowska
- *uprawnienia urbanistyczne nr 1099/90*

mgr inż. Aleksandra Karbowskiak
- *uprawnienia z art. 5 pkt 5 uopizp*

inż. Marta Lipska

- sierpień 2023 r. -

UCHWAŁA
RADY GMINY ANDRESPOL
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulicy Cienistej 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 2023 r. poz. 40 i 572) 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 2023 r. poz. 977) oraz w związku z uchwałą Nr XLV/431/17 Rady Gminy Andrespol z dnia 20 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulicy Cienistej w miejscowości Justynów, zmienioną uchwałą Nr VII/68/19 Rady Gminy Andrespol z dnia 12 kwietnia 2019 r. i uchwałą Nr XXXVII/304/21 Rady Gminy Andrespol z dnia 15 kwietnia 2021 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 ulicy Cienistej 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) 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 zagospodarowanej zgodnie z jej 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) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów
- 10) 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, dóbr kultury współczesnej i dziedzictwa kulturowego;
- z uwagi na niewystępowanie powyższych na obszarze objętym planem.

§ 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) strefa, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;

5) symbol określający przeznaczenie terenu.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 są oznaczeniami informacyjnymi.

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

- 1) **MN/ML** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej;
- 2) **U** - teren usług;
- 3) **KDZ** - teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 4) **KDD** - teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

Rozdział 2

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

§ 7. Dla całego obszaru objętego planem ustala się:

- 1) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
 - a) możliwość zabudowy działek powstałych przed wejściem w życie planu, jeżeli ich wymiary, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych,
 - b) realizację zabudowy zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnych linii zabudowy, jak oznaczono na rysunku planu, przy czym dla budynków lub ich fragmentów zlokalizowanych poza lub na tej linii dopuszcza się przebudowę, a także rozbudowę, wyłącznie w kierunku tej linii oraz zgodnie z warunkami niniejszego planu,
 - 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 i KDD z zagospodarowaniem umożliwiającym swobodne poruszanie się w nich osobom niepełnosprawnym ruchowo;
- 4) zakaz realizacji obiektów o wysokości powyżej 10,0 m n.p.t. i budowli o wysokości powyżej 15,0 m n.p.t.;
- 5) 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/ML, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 3) dla terenu oznaczonego U - lokalizowanie usług niepodlegających ochronie akustycznej;

- 4) ochrona akustyczna zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru kolejowego, polega na stosowaniu rozwiązań technicznych, gwarantujących dotrzymanie poziomów dopuszczalnych wewnątrz pomieszczeń;
- 5) obszar objęty planem znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych, GZWP nr 403 Brzeziny - Lipce Reymontowskie oraz GZWP nr 404 Koluszki - Tomaszów Mazowiecki, którego ochronę należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) sytuowanie budynków od granicy lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, ustala się:

- 1) warunki zagospodarowania terenów o symbolach 1U, 1.KDD, oraz ograniczenia w użytkowaniu w zakresie sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych wynikających z sąsiedztwa obszaru kolejowego - zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego, pokazano na rysunku planu;
- 2) w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, w sąsiedztwie obszaru kolejowego obowiązuje konieczność uwzględnienia nakazów, zakazów oraz ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 10. 1. Ustala się podstawową obsługę komunikacyjną obszaru za pośrednictwem istniejącej drogi powiatowej: ulicy Łódzkiej - nr 2911E oraz ulicy Cienistej.

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

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

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej, poszerzenie pasa drogowego;
- 2) szerokość w granicy obszaru objętego planem od 2 m do 3 m, stanowi fragment drogi o docelowej szerokości 20 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania 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 dróg, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

§ 12. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zakończona placem do zawracania, 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 dróg, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

§ 13. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych (w tym postojowych jak i garażowych) dla nowych inwestycji, według następujących minimalnych wskaźników: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej – 2 miejsca parkingowe na działkę, wliczając miejsca garażowe.

§ 14. 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.

§ 15. 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;
- 5) zakazuje się odprowadzania ścieków z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

§ 16. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu;
- 2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na działce budowlanej, z wykorzystaniem naturalnej retencji gruntu lub poprzez budowę zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) oczyszczanie ścieków opadowych według przepisów odrębnych;
- 4) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

§ 17. 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.

§ 18. 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; dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych słupowych w liniach rozgraniczających dróg;

- 4) możliwość indywidualnego pozyskiwania energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem turbin wiatrowych. W przypadku ich lokalizacji w sąsiedztwie terenu kolejowego, instalacje fotowoltaiczne powinny być tak ustawione, aby słońce padające na nie, nie odbijało się w stronę torów. Należy stosować powłoki antyrefleksyjne oraz inne rozwiązania i materiały niepowodujące negatywnego wpływu na ruch kolejowy.

§ 19. 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) możliwość indywidualnego pozyskiwania energii cieplnej ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem turbin wiatrowych. W przypadku ich lokalizacji w sąsiedztwie terenu kolejowego, instalacje fotowoltaiczne powinny być tak ustawione, aby słońce padające na nie, nie odbijało się w stronę torów. Należy stosować powłoki antyrefleksyjne oraz inne rozwiązania i materiały niepowodujące negatywnego wpływu na ruch kolejowy.

§ 20. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej, w oparciu o przepisy odrębne;
- 2) dopuszcza się lokalizację zbiorników gazowych.

§ 21. 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

§ 22. 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 zachowaniu następujących parametrów:
 - a) szerokość frontu działki: co najmniej 20 m,
 - b) powierzchnia działki: co najmniej 1000 m².

§ 23. 1. Ustalenia niniejszego rozdziału oraz ustalenia § 23 i § 24 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.

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

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

Rozdział 5

Ustalenia szczegółowe

§ 24. Dla terenów oznaczonych symbolami **1.MN/ML** i **2.MN/ML** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) jako przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy rekreacji indywidualnej,
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i drogowej;
- 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:
 - w terenie 1.MN/ML - 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - w terenie 2.MN/ML - 70 % powierzchni działki budowlanej, z zachowaniem ich leśnego charakteru,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy i nawierzchni utwardzonych:
 - w terenie 1.MN/ML - 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - w terenie 2.MN/ML - 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 0,8;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - zabudowa mieszkaniowa i rekreacji indywidualnej nieprzekraczająca 10 m,
 - zabudowa garażowa i gospodarcza nieprzekraczająca 5 m,
 - b) dachy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej i rekreacji indywidualnej: 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 1000 m².

§ 25. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) jako przeznaczenie podstawowe - teren usług,
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i drogowej;
- 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: 50 % powierzchni działki budowlanej, z zachowaniem ich leśnego charakteru,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy i nawierzchni utwardzonych: 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 0,8,
 - e) nakazuje się kształtowanie pierwszej linii zabudowy od strony terenów kolejowych

- jako budynki i budowle niepodlegające ochronie akustycznej, takie jak: budynki gospodarcze, garaże, itp.;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość:
 - zabudowa usługowa nieprzekraczająca 10 m,
 - zabudowa garażowa i gospodarcza nieprzekraczająca 5 m,
 - b) dachy:
 - dla zabudowy usługowej: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - 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 1000 m².

Rozdział 6

Ustalenia końcowe

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

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

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

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

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Andrespol.

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

.....
PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Andrespol

Uzasadnienie

do Uchwały nr Rady Gminy Andrespol z dnia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulicy Cienistej w miejscowości Justynów

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulicy Cienistej 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 2023 r. poz. 977).

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, terenów łąk i terenów lasów, ze względu na niewystępowanie. Nieruchomości bądź ich części o numerach ewidencyjnych 459/2, 459/3, 459/4, 459/8, 459/9, 459/5, 459/6, 459/7 stanowią działki leśne, w związku z czym opracowany został wniosek o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Marszałek Województwa Łódzkiego decyzją z dnia 30 marca 2023 r. (znak: RRI.7151.2.20.2021) wyraził zgodę na wnioskowaną zmianę gruntów o powierzchni 1,5943 ha.

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

W obszarze objętym planem nie występują zabytki, dobra kultury współczesnej oraz stanowiska archeologiczne – w związku z czym plan nie ustala wymogów ich ochrony.

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

Projekt planu miejscowego 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 zapewnione w § 7 pkt 3 poprzez ustalenia, iż w terenach wskazanych jako przestrzeń publiczne obowiązują

zagospodarowanie umożliwiające swobodne poruszanie się w nich osobom niepełnosprawnym ruchowo.

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 § 26 jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów MN/ML i U w wysokości 30 %, za wyjątkiem terenów KDZ i 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 § 7 pkt 3 jako przestrzenie publiczne wskazuje tereny KDZ i KDD. 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, 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 3 sierpnia 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. Obecnie projekt planu podlega wyłożeniu do publicznego wglądu, podczas którego zostanie przeprowadzona dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Wyznaczono termin składania uwag.

Prace nad projektem planu prowadzone są z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

12) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu w § 14 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, o zmianę przeznaczenia terenu z obecnie leśnego na cele zabudowy mieszkaniowej. 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 i rekreacji indywidualnej terenów o dotychczasowym przeznaczeniu jako tereny leśne. Projekt planu realizuje wnioski właścicieli nieruchomości. Przeznaczenie to jest zgodne z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Andrespol. Obszar ten przylega bezpośrednio do ulicy Łódzkiej, drogi powiatowej zbiorczej. Dwie nieruchomości w północnej części obszaru objętego planem sąsiadują bezpośrednio z zamkniętym terenem kolejowym. Nieprzekraczalne linie zabudowy na wyżej wymienionych nieruchomościach zostały wycofane w odległości 10 m od granicy obszaru kolejowego, z zachowaniem również odległości od skrajnego toru, która wynosi 20 m. Biorąc jednak pod uwagę stanowisko PKP S.A. w odniesieniu do działek nr 445 i 459/8 i poziomu hałasu na nich w porze dziennej i nocnej - należało uznać, iż obszar ten narażony jest na przekroczenia dopuszczalnych wartości względem hałasu. W związku z powyższym należało zrezygnować z możliwości lokalizowania zabudowy podlegającej ochronie akustycznej. Tak więc, wprowadzona została funkcja usługowa - co zbieżne jest z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w ramach terenów oznaczonych jako MN.

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 XLV/431/17 z dnia 20 października 2017 r.) oraz uchwał zmieniających (Nr VII/68/19 z dnia 12 kwietnia 2019 r. i Nr XXXVII/304/21 z dnia 15 kwietnia 2021 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 budowy infrastruktury technicznej oraz koszt pozyskania terenów pod przebudowę drogi KDD.