

UCHWAŁA NR LXXIV/622/23
RADY GMINY ANDRESPOL

z dnia 15 grudnia 2023 r.

**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 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) 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, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) 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. Ilekoć 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 wsółczesnej 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 ładu 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 jednorodzinną;
- 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 połąci do 45° oraz dachy mansardowe,
 - dla zabudowy garażowej i gospodarczej: dachy o kącie nachylenia połąci 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. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 183, poz. 1835 z dnia 11 czerwca 2005 r.).

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

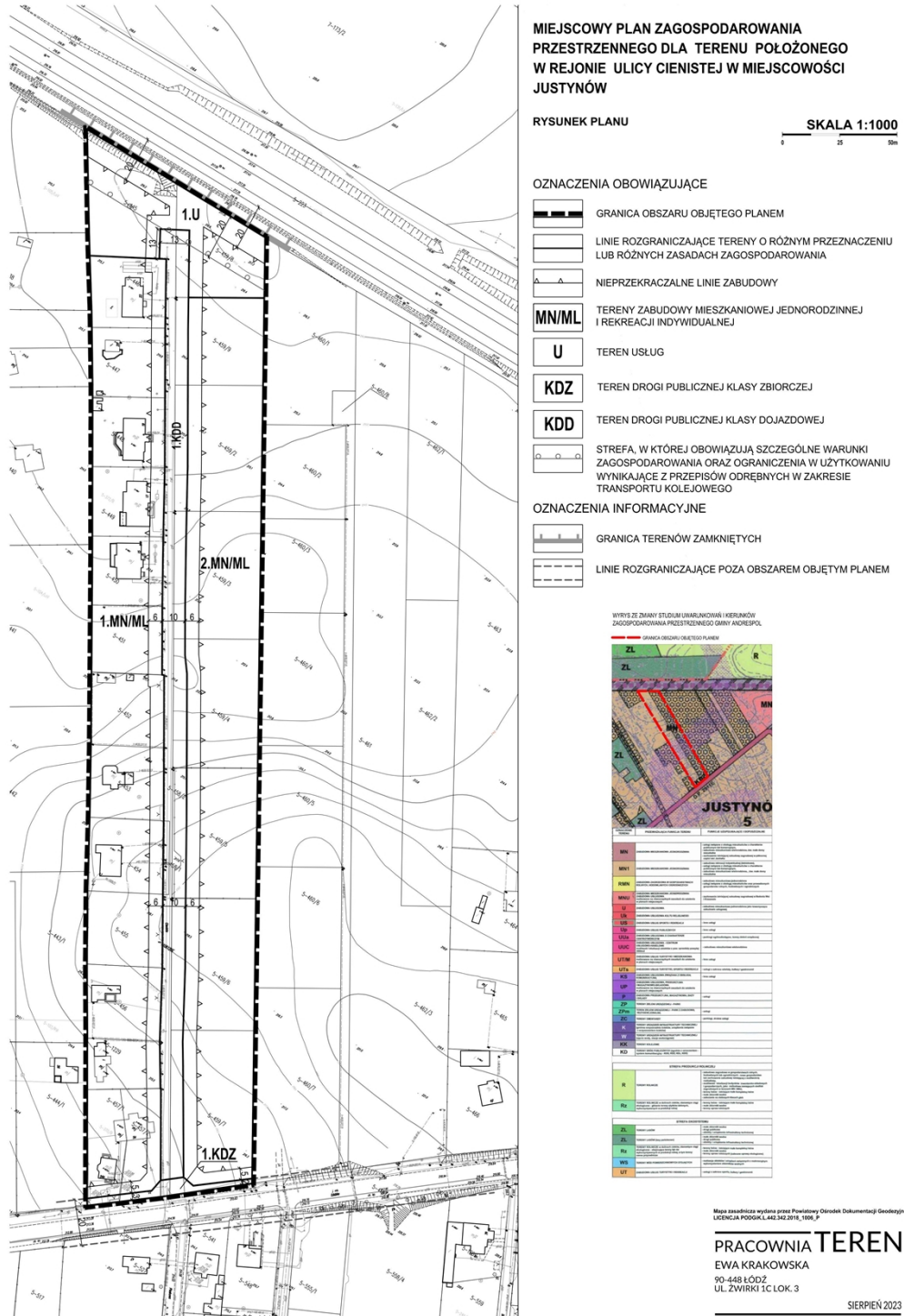
§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Andrespol.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Andrespol

Jan Woźniak

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXIV/622/23
Rady Gminy Andrespol
z dnia 15 grudnia 2023 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXIV/622/23

Rady Gminy Andrespol

z dnia 15 grudnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Andrespol z dnia 15 grudnia 2023 r. w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulicy Cienistej w miejscowości Justynów

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie do składania uwag, Rada Gminy Andrespol nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029).

Przewodniczący Rady Gminy
Andrespol

Jan Woźniak

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXIV/622/23

Rady Gminy Andrespol

z dnia 15 grudnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie

Rady Gminy Andrespol

**w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które
należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270, 1273, 1407, 1429, 1641, 1693, 1872) po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulicy Cienistej w miejscowości Justynów - Rada Gminy Andrespol postanawia, co następuje:

§ 1. Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego Radzie Gminy Andrespol projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulicy Cienistej 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 LXXIV/622/23

Rady Gminy Andrespol

z dnia 15 grudnia 2023 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 LXXIV/622/23 Rady Gminy Andrespol z dnia 15 grudnia 2023 r. 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, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029).

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 publiczna obowiązuje 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. Projekt planu podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w okresie od 16 sierpnia 2023 r. do 7 września 2023 r., podczas którego została przeprowadzona dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 5 września 2023 r. Wyznaczono termin składania uwag do 22 września 2023 r., żadna uwaga nie wpłynęła w wyznaczonym terminie.

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 ład 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.