**UCHWAŁA Nr …/…/…**

**Rady Gminy Andrespol**

**z dnia …………**

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulicy Dolnej w miejscowości Kraszew**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40, 572, 1463, 1688), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739) oraz uchwały nr XLVIII/401/22 Rady Gminy Andrespol z dnia 24 stycznia 2022 r., Rada Gminy Andrespol uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulicy Dolnej w miejscowości Kraszew po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Andrespol, zwany dalej planem.

1. Integralnymi częściami uchwały są:
2. rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulicy Dolnej w miejscowości Kraszew w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
3. rozstrzygnięcie Rady Gminy Andrespol w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
4. rozstrzygnięcie Rady Gminy Andrespol o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
5. dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

3. Granicę obszaru objętego planem przedstawia rysunek.

**§ 2.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

1. **budynku pomocniczym** **–** należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;
2. **dachu płaskim** **–** należy przez to rozumieć dach o spadku do 12°;
3. **dachu stromym** **–** należy przez to rozumieć dach dwu- lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
4. **działce –** należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
5. **nieprzekraczalnej linii zabudowy –** należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku i wiaty od linii rozgraniczającej terenu;
6. **terenie** **–** należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, stanowiącą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym;
7. **sieciach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to elementy sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ropociągowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych.

**§ 3.** Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
2. tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD**, **2KDD, 3KDD**.

**§ 4.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1. lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
2. dopuszczenie:
3. lokalizacji dojść, dojazdów oraz obiektów małej architektury,
4. sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
5. wolnostojących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej służących do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii oraz urządzeń innych niż wolnostojące o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

1. ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 403 „Zbiornik międzymorenowy Brzeziny – Lipce Reymontowskie” zgodnie z przepisami odrębnymi;
2. ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 „Zbiornik Koluszki – Tomaszów” zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej i drogowej;
4. zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
5. odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi lub zbiorników chłonnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
6. zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
7. zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenie **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 6.** Nie ustala się wymagań w zakresie kształtowania krajobrazu.

**§ 7.** Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

**§ 8.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują zapisy § 10, dotyczącego terenów KDD.

**§ 9.** 1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej lub wolnostojącej;
2. dopuszczenie lokalizacji wiat i budynków pomocniczych;
3. maksymalną powierzchnię zabudowy, w tym nawierzchni utwardzonych: 50% powierzchni działki;
4. minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni działki;
5. intensywność zabudowy od 0,01 do 0,5;
6. wysokość zabudowy:
7. dla budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji nadziemnych przy czym nie więcej niż 10 m do najwyższego punktu dachu,
8. dla wiat i budynków pomocniczych nie więcej niż 5 m do najwyższego punktu dachu,
9. dla sieci i obiektów infrastruktury technicznej nie więcej niż 10 m;
10. stosowanie dachów stromych lub płaskich;
11. powierzchnię nowo wydzielonej działki:
12. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej nie mniejszą niż 500 m2,
13. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej nie mniejszą niż 1000 m2;
14. dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych oraz wewnętrznych.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 8 nie dotyczą wydzielenia działek pod sieci infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

**§ 10**. Na terenach dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD**, **2KDD**, **3KDD** ustala się:

1. sytuowanie jezdni o parametrach zgodnie z przepisami odrębnymi;
2. zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. dopuszczenie sytuowania miejsc postojowych i ścieżek pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4. dopuszczenie zagospodarowania zielenią, w tym wysoką, wszystkich nieutwardzonych powierzchni drogowych.

**§ 11.** Nie podejmuje się ustaleń w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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.

**§ 12.** 1. W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się na terenie **MN**:

1. minimalną szerokość frontu działki:
2. dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – 10 m,
3. dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej – 20 m;
4. minimalną powierzchnię działki zgodnie z zapisami § 9 ust. 1 pkt 8;
5. kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70°do 110°.

**§ 13.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

* 1. uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, w szczególności linii elektroenergetycznej średniego napięcia wraz z pasem technologicznym, wyznaczonym na rysunku planu;
  2. w granicach pasa technologicznego wskazanego w pkt 1 zakaz sadzenia roślinności powyżej 3 m wysokości oraz o rozbudowanym systemie korzeniowym, a także obowiązek wykonania pasa wycinki podstawowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 14.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1. zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, dróg pieszo-rowerowych w granicy obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
2. uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
3. szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
4. zapewnienie stanowisk postojowych, w tym miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, wyłącznie w granicach nieruchomości, do których inwestor posiada tytuł prawny, w ilości nie mniejszej niż:
5. 2 stanowiska postojowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny lub 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,
6. 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m2 powierzchni lokalu użytkowego realizowanego w ramach zabudowy mieszkaniowej.

**§ 15.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

* 1. powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
  2. dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
  3. zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
  4. w przypadku braku sieci wodociągowej dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody;
  5. odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem pkt 6;
  6. w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków do odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych;
  7. zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej, nie naruszając interesu osób trzecich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  8. zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi;
  9. zaopatrzenie w ciepło wytwarzane z paliw: płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji zgodnie z przepisami odrębnymi, energii elektrycznej lub mikroinstalacji;
  10. zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub mikroinstalacji;
  11. dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną i cieplną z obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej służących do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem zapisów §4 pkt 2 lit c;
  12. dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych jako kablowych;
  13. dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych na terenach MN, w tym w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą teren;
  14. dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych słupowych na terenach KDD.

**§ 16.** Nie określa się innych niż dotychczasowe sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

**§ 17.** Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 18.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Andrespol.

**§ 19.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

**UZASADNIENIE DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE ULICY DOLNEJ W MIEJSCOWOŚCI KRASZEW**

1. Uchwałą nr XLVIII/401/22 Rady Gminy Andrespol z dnia 24 stycznia 2022 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulicy Dolnej w miejscowości Kraszew.
2. Teren objęty opracowaniem miejscowego planu stanowi obszar o powierzchni około 3,07 ha.
3. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została przeprowadzona procedura sporządzania miejscowego planu, przewidziana w art. 17.
4. Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, dnia 13 lipca 2022 r. ukazało się ogłoszenie w prasie lokalnej o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulicy Dolnej w miejscowości Kraszew, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Andrespol oraz na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Andrespol, z możliwością składania wniosków w terminie 21 dni od dnia ukazania się ogłoszenia i obwieszczenia.
5. Stosownie do art. 17 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem o podjęciu uchwały i przystąpieniu do sporządzenia planu zostały zawiadomione instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.
6. Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Łodzi oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Łodzi.
7. Zgodnie z art. 17 pkt 4 ww. ustawy sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Andrespol, a także sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu z uwzględnieniem art. 36 ustawy.
8. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia wymagania określone w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
9. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu miejscowego planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.
10. Projekt planu miejscowego przewiduje sytuowanie nowej zabudowy przy uwzględnieniu wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorami ekonomicznymi przestrzeni poprzez:
11. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i wykorzystaniu istniejącego układu komunikacyjnego,
12. lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
13. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,
14. lokalizowanie nowej zabudowy przy wykorzystaniu istniejącego układu komunikacyjnego, istniejącej sieci elektroenergetycznej, pobliskich sieci wodociągowych, kanalizacyjnej i telekomunikacyjnej.
15. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z wynikami analizy aktualności studium i planów miejscowych na terenie Gminy Andrespol, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjętej Uchwałą Nr LXVIII/552/10 Rady Gminy Andrespol z dnia 11 października 2010 r.
16. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie określa zasad ochrony strefy archeologicznej wyznaczonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Andrespol, zgodnie z uzgodnieniem Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
17. Uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, niestanowiących własności Skarbu Państwa.
18. Na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozą skutków finansowych realizacji ustaleń planu.
19. Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Andrespol uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie miejscowego planu rozwiązań, od właściwych organów i instytucji.
20. Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Andrespol uzgodnił projekt miejscowego planu z właściwymi organami i instytucjami.
21. Projekt miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 2 kwietnia 2024 r. do 24 kwietnia 2024 r.
22. Dyskusja publiczna dotycząca rozwiązań przyjętych w projekcie planu odbyła się w dniu 19 kwietnia 2024 r. o godz. 10:00.
23. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, w ustawowym terminie, tj.: do dnia 10 maja 2024 r. wniesiono … uwag.

Wójt Gminy Andrespol złożone uwagi rozstrzygnął w ustawowym terminie.

1. Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedłożono Radzie Gminy Andrespol projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulicy Dolnej w miejscowości Kraszew.
2. W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.