UCHWAŁA NR LXXX/658/24
RADY GMINY ANDRESPOL

z dnia 12 kwietnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych: numer 1120/2 i 1121/1 położonych przy ulicy Krótkiej oraz numer 1115 położonej przy ulicy Południowej 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, 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, 2739) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 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 LXVIII/575/23 Rady Gminy Andrespol z dnia 26 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych: numer 1120/2 i 1121/1 położonych przy ulicy Krótkiej oraz numer 1115 położonej przy ulicy Południowej w miejscowości Justynów - po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Andrespol przyjętego uchwałą Nr XVI/152/15 Rady Gminy Andrespol z dnia 16 listopada 2015 r. – Rada Gminy Andrespol uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych: numer 1120/2 i 1121/1 położonych przy ulicy Krótkiej oraz numer 1115 położonej przy ulicy Południowej 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) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiący integralną część jego ustaleń, określony w §1 pkt 1 uchwały;
5) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną w planie jednostkę o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
6) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Andrespol.

§ 4. 1. W planie ustala 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, ze względu na niewystępowanie:

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.

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

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) symbol określający przeznaczenie terenu;

5) zwymiarowanie odległości w metrach.

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 terenów:

1) **UE** – teren usług edukacji;

2) **MN-U –** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

§ 7. Przez realizację zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnego z ustalonym przeznaczeniem, należy rozumieć, budowę obiektu o funkcji zgodnej z przeznaczeniem oraz towarzyszących im obiektów i urządzeń niezbędnych do użytkowania tej zabudowy, takich jak: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi obsługi wewnętrznej, miejsca postojowe, place manewrowe, zieleń, wiaty rowerowe, wózkownie i miejsca gromadzenia pojemników na odpady itp.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1UE** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren usług edukacji; dopuszcza się: urządzenia sportowe, place zabaw, wolnostojące wózkownie, wiaty rowerowe itp.;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

a) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20 % powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną: 80 % powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:

- minimalny: 0,05,

- maksymalny: 0,7,

e) zagospodarowanie w sposób umożliwiający dostęp osobom niepełnosprawnym ruchowo;

f) zachowanie obecnej obsługi komunikacyjnej z drogi gminnej;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,

b) maksymalna wysokość:

- dla budynków usługowych: nieprzekraczająca 10 m,

- dla budynków garażowych i gospodarczych: nieprzekraczająca 5 m,

c) dachy:

- dla zabudowy usługowej: dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 40° oraz dachy płaskie,

- dla zabudowy garażowej i gospodarczej: dachy o kącie nachylenia połaci do 40° oraz dachy płaskie,

d) realizację zewnętrznych części budynków z zakazem użycia materiałów typu „siding”,

e) dopuszcza się lokalizowanie w granicach działek elementów oddzielenia pożarowego, jeżeli wymaga tego wpływ istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich,

f) ustala się minimalną powierzchnię nowopowstałej działki budowlanej: 500 m^2;

4) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

a) szerokości frontu wynosząca co najmniej 16 m,

b) powierzchnię działki wynoszącą co najmniej 500 m^2,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80^o do 100^o oraz równolegle do istniejących granic działki;

5) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych: co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej obiektu, z możliwością bezpośredniej obsługi z drogi gminnej.

2. W zakresie ochrony środowiska:

1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – za wyjątkiem infrastruktury technicznej;

2) w zakresie ochrony akustycznej – teren podlega ochronie akustycznej, określonej w przepisach odrębnych, jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

3) obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 404 Koluszki - Tomaszów Mazowiecki oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 403 Brzeziny - Lipce Reymontowskie, których ochronę należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN-U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

a) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40 % powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 25 % dla zabudowy usługowej,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną: 60 % powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 75 % dla zabudowy usługowej,

d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:

- minimalny: 0,05,

- maksymalny: 0,5 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 0,7 dla zabudowy usługowej,

e) zagospodarowanie w sposób umożliwiający dostęp osobom niepełnosprawnym ruchowo, przy realizacji zabudowy usługowej,

f) obsługa komunikacyjna poprzez działki drogowe nr ewidencyjny 1113/1 i 1117/1, poza obszarem objętym planem;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,

b) maksymalna wysokość:

- dla budynków mieszkaniowych i usługowych: nieprzekraczająca 10 m,

- dla budynków garażowych i gospodarczych: nieprzekraczająca 5 m,

c) dachy:

- dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej: dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 40° oraz dachy płaskie,

- dla zabudowy garażowej i gospodarczej: dachy o kącie nachylenia połaci do 40° oraz dachy płaskie,

d) realizację zewnętrznych części budynków z zakazem użycia materiałów typu „siding”,

e) ustala się minimalną powierzchnię nowopowstałej działki budowlanej: 500 m^2;

4) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej co najmniej 2 miejsca na każde mieszkanie,

b) dla zabudowy usługowej co najmniej 1 miejsce na każde 50m^2 powierzchni użytkowej obiektu.

2. W zakresie ochrony środowiska:

1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – za wyjątkiem infrastruktury technicznej;

2) w zakresie ochrony akustycznej – teren podlega ochronie akustycznej, określonej w przepisach odrębnych, jak dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

3) obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 404 Koluszki - Tomaszów Mazowiecki oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 403 Brzeziny - Lipce Reymontowskie, których ochronę należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 10. 1. Ustala się podstawową obsługę komunikacyjną obszaru za pośrednictwem drogi gminnej nr 106140E oraz poprzez wydzielone działki drogowe gminne nr 1113/1 i 1117/1 skomunikowane z drogą nr 106154E, znajdujące się poza obszarem objętym planem.

2. Na obszarze objętym planem obowiązuje zapewnienie jednego miejsca parkingowego przeznaczonego do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na obiekt usługowy.

§ 11. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej;

2) wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty do celów przeciwpożarowych.

§ 12. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:

1) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;

2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych oraz do ziemi.

§ 13. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:

1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;

2) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej, z wykorzystaniem naturalnej retencji gruntu lub poprzez budowę zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) oczyszczanie ścieków opadowych według przepisów odrębnych.

§ 14. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

1) obowiązek zbiórki odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie nieruchomości, na której są wytwarzane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) selektywną zbiórkę odpadów z zachowaniem obowiązujących na terenie gminy regulacji w tym zakresie.

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

1) zasilanie za pośrednictwem istniejącej linii średniego napięcia, 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;

4) zaopatrzenie ze źródeł odnawialnych wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

§ 16. 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, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej, w oparciu o przepisy odrębne.

§ 18. W zakresie telekomunikacji ustala się:

1) obsługę z sieci istniejącej oraz projektowanej;

2) obsługę abonentów realizowaną za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 19. Nie określa się wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości teren 1UE w wyniku uchwalenia planu, ponieważ działki są własnością Gminy Andrespol, natomiast w terenie 1MN-U ustala się wysokość stawki procentowej na 30%.

§ 20. 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. Łódz. Nr 183, poz. 1835).

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

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Andrespol.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Andrespol

Jan Woźniak

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXX/658/24

Rady Gminy Andrespol

z dnia 12 kwietnia 2024 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH: NUMER 1120/2 I 1121/1 POŁOŻONYCH PRZY ULICY KRÓTKIEJ ORAZ NUMER 1115 POŁOŻONEJ PRZY ULICY POŁUDNIOWEJ W MIEJSCOWOŚCI JUSTYNÓW

RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 1000

0 25 50m

N

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- UE — TEREN USŁUG EDUKACJI
- MN-U — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- 5 — ZWYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI W METRACH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

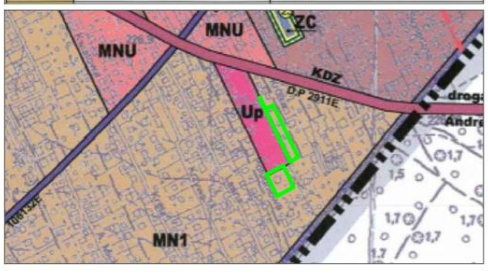
CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W STREFIE POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH ZABUDOWĘ OD LOTNICZYCH URZĄDZEŃ NAZIEMNYCH (LUN), OD OBIEKTU POŁOŻONEGO W WIĄCZYNIU DOLNYM

- DROGI POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ANDRESPOL UCHWAŁA NR XVI/152/15 RADY GMINY ANDRESPOL Z DNIA16 LISTOPADA 2015 R.

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

MN1	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA	- zabudowa rekreacji indywidualnej (letniskowa), - usługi związane z obsługą mieszkańców o charakterze publicznym lub komercyjnym, - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, , tzw. małe domy mieszkalne



UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PL-2000 strefa 7

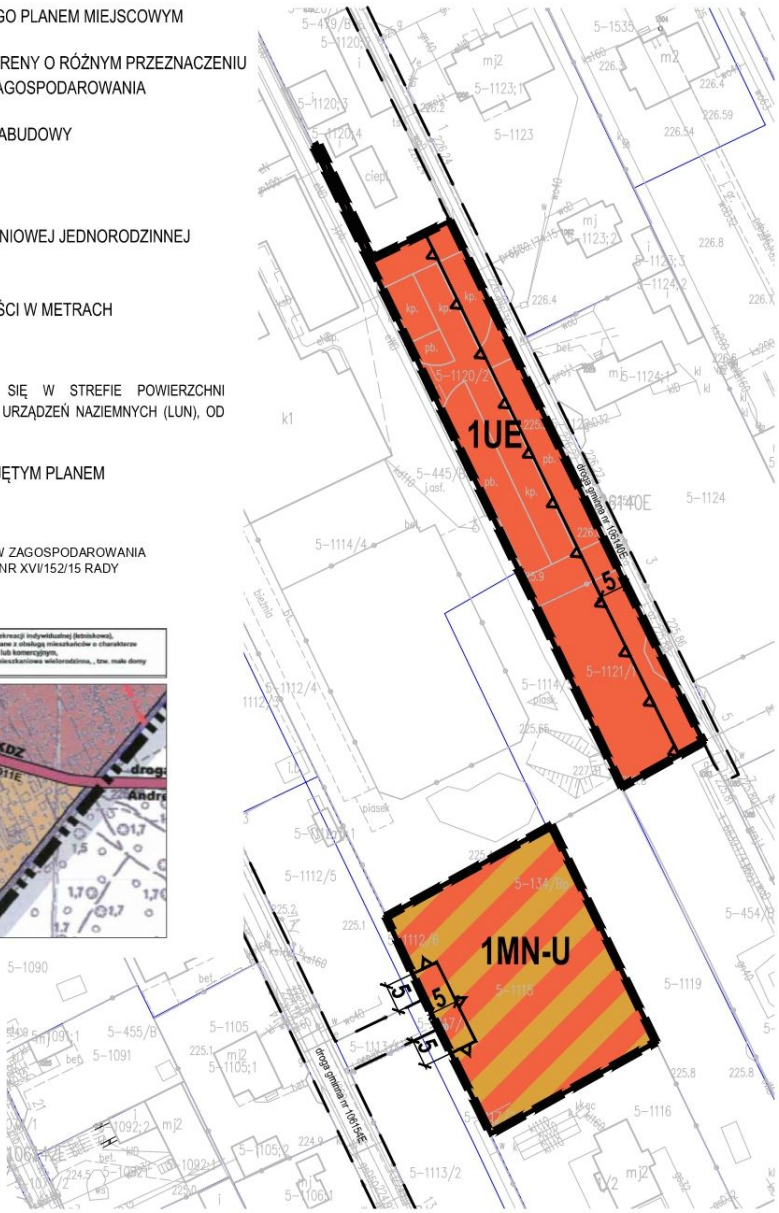
LICENCJA MAPY NR PODGiK.6642.1530.2023_1006_P WYDANA PRZEZ STAROSTWO POWIATOWE W ŁODZI

PRACOWNIA TEREN

EWA KRAKOWSKA UPR.URB. NR 1099/90

90-448 ŁÓDŹ
UL. ŻWIRKI 1C LOK. 3

LISTOPAD 2023



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXX/658/24

Rady Gminy Andrespol

z dnia 12 kwietnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Andrespol z dnia 12 kwietnia 2024 r. w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych: numer 1120/2 i 1121/1 położonych przy ulicy Krótkiej oraz numer 1115 położonej przy ulicy Południowej 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, 2739).

Przewodniczący Rady Gminy
Andrespol

Jan Woźniak

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXX/658/24

Rady Gminy Andrespol

z dnia 12 kwietnia 2024 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, 2739), 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, 497, 1407, 1429, 1641, 1693, 1872) po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych: numer 1120/2 i 1121/1 położonych przy ulicy Krótkiej oraz numer 1115 położonej przy ulicy Południowej w miejscowości Justynów - Rada Gminy Andrespol postanawia, co następuje:

§ 1. Ze względu na brak zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, niniejsza uchwała nie rodzi skutków finansowych.

Przewodniczący Rady Gminy
Andrespol

Jan Woźniak

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXX/658/24

Rady Gminy Andrespol

z dnia 12 kwietnia 2024 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 LXXX/658/24 Rady Gminy Andrespol z dnia 12 kwietnia 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych: numer 1120/2 i 1121/1 położonych przy ulicy Krótkiej oraz numer 1115 położonej przy ulicy Południowej w miejscowości Justynów

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych: numer 1120/2 i 1121/1 położonych przy ulicy Krótkiej oraz numer 1115 położonej przy ulicy Południowej 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, 2739) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 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).

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 ust. 1 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w § 7 ust. 2 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 § 7 ust. 2 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska. Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń ochronnych dotyczących gospodarowania wodami, terenów leśnych, użytkowania terenów upraw polowych i terenów łąk, ze względu na niewystępowanie.

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

W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej, zabytki – w związku z czym plan nie ustala wymogów ich ochrony. Nie zawiera również ustaleń dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego.

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

Projekt planu miejscowego w § 7 ust. 2 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 zapewnione w § 7 ust. 1 pkt 2 lit. f)

poprzez ustalenia, iż w terenach oznaczonych symbolem UE zagospodarowanie w sposób umożliwiający dostęp osobom niepełnosprawnym ruchowo.

6) **Walory ekonomiczne przestrzeni**
Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w § 7 przeznaczenia terenu oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Z uwagi na fakt, iż nieruchomość objęta planem stanowi własność Gminy Andrespol, a przeznaczona jest na cele usług edukacji, w projekcie planu nie ustala się jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, natomiast dla terenu MN-U w wysokości 30%.

7) **Prawo własności**
Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, 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 wskazuje terenów jako przestrzeni publicznych.

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, zaopatrzenia w energię elektryczną i cieplną, gazową oraz 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 30 sierpnia 2023 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.
W dniach od 5 grudnia 2023 r. do 27 grudnia 2023 r. trwa wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, podczas którego w dniu 19 grudnia 2023 r. przeprowadzona zostanie dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Wyznaczono termin składania uwag do 10 stycznia 2024 r.
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 § 9 ustala zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej, 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 zmianę przeznaczenia terenu gminnego z obecnie wskazywanego jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na cele edukacji o charakterze publicznym. 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**
Teren przeznaczony do sytuowania zabudowy wyznaczony został w obszarze własności Gminy i jest zgodny z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Andrespol. Planowana zabudowa usługowa pozwoli na realizację planowanego zamierzenia inwestycyjnego. Obszar ten posiada bezpośrednią obsługę komunikacyjną z ulicy Marcina Kasprzaka.

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 LXVIII/575/23 z dnia 26 lipca 2023 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. Uchwalenie planu miejscowego nie niesie za sobą żadnych skutków finansowych dla Gminy, zarówno po stronie wydatków jak i dochodów.