

PROJEKT – III WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

UCHWAŁA NR .../.../...

Rady Gminy Andrespol

z dnia

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 59 położonej przy ulicy Brzezińskiej w miejscowości Nowy Bedoń**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz uchwały nr LXII/515/22 Rady Gminy Andrespol z dnia 14 grudnia 2022 r., Rada Gminy Andrespol uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 59 położonej przy ulicy Brzezińskiej w miejscowości Nowy Bedoń po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Andrespol, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 59 położonej przy ulicy Brzezińskiej w miejscowości Nowy Bedoń w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Andrespol w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) 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;
- 4) 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) **zieleń izolacyjno-krajobrazowa** – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia, głównie zimozielone formowane w kształcie pasów lub szpalerów, wzdłuż linii rozgraniczających tereny;

PROJEKT – III WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, stanowiącą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym;
- 8) **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 teren produkcji lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **P-U**.

§ 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 lokalizacji:
 - a) kondygnacji podziemnych,
 - b) dojść, dojazdów oraz obiektów małej architektury,
 - c) sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 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 zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) zagospodarowanie odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi lub zbiorników chłonnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 8) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 9) zakaz wprowadzania funkcji, których oddziaływanie może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz które wprowadzają ograniczenia w użytkowaniu terenów sąsiednich.

§ 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.

PROJEKT – III WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

§ 8. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. 1. Na terenie produkcji lub usług, oznaczonym na rysunku planu symbolem **P-U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów produkcyjnych, baz, składów, magazynów, budowli i instalacji przemysłowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) zabudowy usługowej, w tym budynków handlu, budynków biurowych, stacji obsługi pojazdów, stacji paliw, myjni samochodowych, warsztatów rzemieślniczych, parkingów oraz zieleni towarzyszącej,
 - b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej służących do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy do 400 kW,
 - c) budynków pomocniczych, wiat, portierni i budynków socjalno-administracyjnych;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć związanych z odzyskiem, unieszkodliwianiem, składowaniem, przetwarzaniem lub przechowywaniem odpadów,
 - b) spalarni odpadów,
 - c) krematoriów,
 - d) schronisk dla bezdomnych zwierząt, spalarni zwłok oraz szczątków ludzkich i zwierzęcych,
 - e) instalacji i urządzeń do zbierania, transportu i unieszkodliwiania zwłok zwierzęcych lub ich części,
 - f) elektrowni wiatrowych,
 - g) biogazowni;
- 4) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej o szerokości nie mniejszej niż 5 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 80% powierzchni działki;
- 6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 20% powierzchni działki;
- 7) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8;
- 8) maksymalną wysokość zabudowy: nie więcej niż 12 m;
- 9) dopuszczenie zwiększenia wysokości zabudowy dla urządzeń technologicznych do 14 m;
- 10) stosowanie dachów płaskich lub stromych;
- 11) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 2000 m²;
- 12) dostępność komunikacyjną z przyległego terenu drogi publicznej.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 10 nie dotyczą wydzielenia działek pod sieci infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 10. 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.

PROJEKT – III WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

§ 11. W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych oraz nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zapewnienie stanowisk postojowych, wyłącznie w granicach nieruchomości, do których inwestor posiada tytuł prawny, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) dla obiektów administracji i biur minimum 30 stanowisk postojowych na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni użytkowej lub 100 osób zatrudnionych,
 - b) dla handlu i usług minimum 30 stanowisk postojowych na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni użytkowej lub 100 osób zatrudnionych,
 - c) dla obiektów o charakterze produkcyjnym minimum 20 stanowisk postojowych na 100 osób zatrudnionych,
 - d) dla magazynów, placów magazynowych, składów minimum 8 stanowisk postojowych na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni użytkowej lub 30 stanowisk postojowych na 100 osób zatrudnionych,
 - e) dla stacji obsługi pojazdów minimum 4 stanowiska postojowe na stanowisko naprawcze;
- 3) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zapewnienie stanowisk postojowych w ilości:
 - a) zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - b) minimum 2 stanowiska postojowe lub 4% ogólnej liczby stanowisk zlokalizowanych na terenie P-U poza stanowiskami wymienionymi w lit. a,
 - c) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie na działce co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 2 i 3.

§ 14. 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 komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem pkt 6;

PROJEKT – III WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

- 6) dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych do odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych, do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej;
- 7) obowiązek zapewnienia właściwych parametrów ścieków odprowadzanych do kanalizacji sanitarnej i zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zaopatrzenie w ciepło wytwarzane z paliw: płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji zgodnie z przepisami odrębnymi, energii elektrycznej, mikroinstalacji lub obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej służących do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii;
- 11) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, mikroinstalacji lub obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej służących do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii;
- 12) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych jako kablowych;
- 13) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących lub słupowych stacji transformatorowych, w tym w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą teren.

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

§ 16. W zakresie objętym niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr XXXII/340/05 Rady Gminy Andrespol z dnia 12 kwietnia 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Andrespol.

§ 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 dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

PROJEKT – III WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

UZASADNIENIE DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI O NUMERZE EWIDENCYJNYM 59 POŁOŻONEJ PRZY ULICY BRZEZIŃSKIEJ W MIEJSCOWOŚCI NOWY BEDOŃ

1. Uchwałą nr LXII/515/22 Rady Gminy Andrespol z dnia 14 grudnia 2022 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 59 położonej przy ulicy Brzezińskiej w miejscowości Nowy Bedoń.
2. Teren objęty opracowaniem miejscowego planu stanowi obszar o powierzchni około 1,53 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 2 czerwca 2023 r. ukazało się ogłoszenie w prasie lokalnej o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 59 położonej przy ulicy Brzezińskiej w miejscowości Nowy Bedoń, a obwieszczenie zostało wywieszane 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:
 - a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i wykorzystaniu istniejącego układu komunikacyjnego,
 - b) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka

PROJEKT – III WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

- transportu,
- c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,
 - d) lokalizowanie nowej zabudowy przy wykorzystaniu istniejącego układu komunikacyjnego, istniejącej sieci elektroenergetycznej, pobliskich sieci wodociągowych, kanalizacyjnej i telekomunikacyjnej.
11. 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.
 12. Na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozę skutków finansowych realizacji ustaleń planu.
 13. 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.
 14. 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.
 15. Projekt planu miejscowego został przekazany do opiniowania i uzgadniania przed wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.
 16. Projekt miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 2 kwietnia 2024 r. do 24 kwietnia 2024 r.,
 17. Dyskusja publiczna dotycząca rozwiązań przyjętych w projekcie planu odbyła się w dniu 19 kwietnia 2024 r. o godz. 11:00.
 18. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, w ustawowym terminie, tj.: do dnia 10 maja 2024 r. wniesiono trzy uwagi.
 19. W związku ze sposobem rozpatrzenia uwag projekt miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 23 lipca 2024 r. do 16 sierpnia 2024 r.
 20. Dyskusja publiczna dotycząca rozwiązań przyjętych w projekcie planu odbyła się w dniu 14 sierpnia 2024 r. o godz. 10:00
 21. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, w ustawowym terminie, tj.: do dnia 2 września 2024 r. wniesiono jedną uwagę.
 22. W związku ze sposobem rozpatrzenia uwag projekt miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 29 października 2024 r. do 19 listopada 2024 r.
 23. Dyskusja publiczna dotycząca rozwiązań przyjętych w projekcie planu odbyła się w dniu 18 listopada 2024 r. o godz. 10:30.
 24. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, w ustawowym terminie, tj.: do dnia 3 grudnia 2024 r. wniesiono ...
 25. Wójt Gminy Andrespol złożone uwagi rozstrzygnął w ustawowym terminie.
 26. 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 działki

PROJEKT – III WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

o numerze ewidencyjnym 59 położonej przy ulicy Brzezińskiej w miejscowości Nowy Bedoń.
27. W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.