

PROJEKT – II WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

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 (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), 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 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.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulicy Dolnej w miejscowości Kraszew 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) **terenie** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, stanowiącą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym;

PROJEKT – II WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

- 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:
 - a) lokalizacji dojazdów oraz obiektów małej architektury,
 - b) sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) 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 zawsze i potencjalnie 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.

PROJEKT – II WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

§ 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:
 - a) dla budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji nadziemnych przy czym nie więcej niż 10 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) dla wiat i budynków pomocniczych nie więcej niż 5 m do najwyższego punktu dachu,
 - c) dla sieci i obiektów infrastruktury technicznej nie więcej niż 10 m;
- 7) stosowanie dachów stromych lub płaskich;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej nie mniejszą niż 500 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 9) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych oraz wewnętrznych.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 8 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu 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**:

PROJEKT – II WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

- 1) minimalną szerokość frontu działki:
 - a) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – 10 m,
 - b) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej – 20 m;
- 2) minimalną powierzchnię działki zgodnie z zapisami § 9 ust. 1 pkt 8;
- 3) 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 napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia wraz ze strefą ochronną wyznaczoną na rysunku planu w odległości 7,5 m od osi linii w obu kierunkach;
- 2) zakaz sytuowania w granicach strefy ochronnej linii elektroenergetycznej średniego napięcia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, z uwzględnieniem pkt 3;
- 3) dopuszczenie zniesienia stref ochronnych linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w przypadku skablowania linii bądź jej likwidacji.

§ 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:
 - a) 2 stanowiska postojowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny lub 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 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, w tym przebudowę i skablowanie napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 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;

PROJEKT – II WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

- 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 ciepłą 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. 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.

§ 18. 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%.

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Andrespol.

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

PROJEKT – II WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

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 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 – II 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. 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.
 13. Uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, niestanowiących własności Skarbu Państwa.
 14. Na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozą skutków finansowych realizacji ustaleń planu.
 15. 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.
 16. 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.
 17. Projekt miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 2 kwietnia 2024 r. do 24 kwietnia 2024 r.
 18. Dyskusja publiczna dotycząca rozwiązań przyjętych w projekcie planu odbyła się w dniu 19 kwietnia 2024 r. o godz. 10:00.
 19. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, w ustawowym terminie, tj.: do dnia 10 maja 2024 r. nie wniesiono uwag.
 20. 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.
 21. Wojewoda Łódzki w dniu 23 sierpnia 2024 r. wydał rozstrzygnięcie nadzorcze znak PNIK-I.4131.620.2024 stwierdzając nieważność uchwały Nr V/29/24 Rady Gminy Andrespol z dnia 19 lipca 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulicy Dolnej w miejscowości Kraszew.
 22. Projekt planu miejscowego uwzględniający uwagi organu nadzoru został ponownie przekazany do uzgodnienia przez Wojewodę Łódzkiego oraz zaopiniowanie przez PGE Dystrybucja Oddział Łódź.
 23. Projekt miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od

PROJEKT – II WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

29 października 2024 r. do 19 listopada 2024 r.

24. Dyskusja publiczna dotycząca rozwiązań przyjętych w projekcie planu odbyła się w dniu 18 listopada 2024 r. o godz. 10:00
25. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, w ustawowym terminie, tj.: 3 grudnia 2024 r., wniesiono ...
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 terenu położonego w rejonie ulicy Dolnej w miejscowości Kraszew.
27. W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.