

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI DZIAŁKI
O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 274/9 POŁOŻONEJ PRZY ULICY KOŚCIELNEJ
W MIEJSCOWOŚCI BEDOŃ PRZYKOŚCIELNY

etap: konsultacje społeczne

Temat: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działki o numerze ewidencyjnym: 274/9 położonej przy ulicy Kościelnej w miejscowości Bedoń Przykościelny

Umowa: Nr 2025/10.RGP.2.2025 z dnia 20 stycznia 2025 r.

Zamawiający: Gmina Andrespol

Wykonawca: PRACOWNIA TEREN

Autor planu: mgr inż. arch. Ewa Krakowska
- uprawnienia urbanistyczne nr 1099/90
mgr inż. Marta Lipska
- uprawnienia urbanistyczne z art. 5 pkt 4 uopizp

- wrzesień 2025 r. -

UCHWAŁA
RADY GMINY ANDRESPOL
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki o numerze ewidencyjnym: 274/9 położonej przy ulicy Kościelnej w miejscowości Bedoń Przykościelny

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 2025 r. poz. 1153) 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z 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 VIII/67/24 Rady Gminy Andrespol z dnia 24 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki o numerze ewidencyjnym: 274/9 położonej przy ulicy Kościelnej w miejscowości Bedoń Przykościelny - po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Andrespol w zakresie sołectw Stróża i Zielona Góra przyjętego uchwałą Nr XI/107/25 Rady Gminy Andrespol z dnia 7 stycznia 2025 r. – Rada Gminy Andrespol uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki o numerze ewidencyjnym: 274/9 położonej przy ulicy Kościelnej w miejscowości Bedoń Przykościelny, zwanego dalej planem wraz z:

- 1) rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, sporządzonym w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Andrespol w zakresie sołectw Stróża i Zielona Góra;
- 2) 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 2 do uchwały;
- 3) danymi przestrzennymi tworzonymi dla planu, zapisanymi w postaci elektronicznej – stanowiącymi załącznik nr 3 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 0,50 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) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) zasady ochrony zabytków;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) 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 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) strefa ochrony krajobrazu kulturowego;
- 6) obszar oddziaływania cmentarza (50 m);
- 7) wymiary podane 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 terenu: U – teren usług.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§7. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – za wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie ochrony akustycznej, określonej w przepisach odrębnych: teren 1U – nie podlega ochronie akustycznej;
- 3) przy obiektach z przeznaczeniem użytkowym obowiązuje zagospodarowanie umożliwiające swobodne poruszanie się osób ze szczególnymi potrzebami;
- 4) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 403 – „Zbiornik międzymorenowy Brzeziny – Lipce Reymontowskie” oraz nr 404 – „Zbiornik Koluszki – Tomaszów”, którego ochronę należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w granicach obszaru objętego planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone w Audycie Krajobrazowym Województwa Łódzkiego oraz nie wyznaczono takich krajobrazów w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego;
- 6) cały obszar objęty planem znajduje się w strefie powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN), od obiektu położonego w Wiączyńiu Dolnym, na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) w obszarze oddziaływania cmentarza, wyznaczonym wzdłuż jego granic w odległości do 50 m obowiązuje zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywnościowe oraz studzien, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) sytuowanie budynków od ściany lasu zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.

§8. W zakresie zasad ochrony zabytków wskazuje się strefę ochrony krajobrazu kulturowego od obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków: Kościoła Parafialnego Matki Boskiej Królowej Polski i cmentarza parafialnego rzymsko-katolickiego, w obrębie której obowiązuje:

- 1) zakaz umieszczania na elewacjach od strony przestrzeni publicznych:
 - a) elementów technicznego wyposażenia budynków, z wyjątkiem skrzynek przyłączy oraz instalacji służących iluminacji lub zapewnieniu bezpieczeństwa,
 - b) urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji, masztów telekomunikacyjnych, anten i urządzeń fotowoltaicznych oraz ich osłon;
- 2) nakaz stosowania stonowanej kolorystyki elewacji;
- 3) wszelkie działania w obszarze strefy powinny być podporządkowane wartościom kulturowym otoczenia.

§9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) możliwość przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości, przy ustaleniu:
 - a) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek – 300 m²,
 - b) minimalnej szerokości frontu działki – 16 m;
- 2) ustalenia, o których mowa w pkt. 1 lit. a) i b) nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających

- dróg, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego i poprawy istniejącego zagospodarowania oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°; dopuszcza się prowadzenie granic działek równoległe do istniejących działek.

§ 10. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się: zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej.

§ 11. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej po rozbudowie;
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych oraz do ziemi.

§ 12. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej po rozbudowie;
- 2) zagospodarowanie 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.

§ 13. 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.

§ 14. 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, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. 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) zaopatrzenie ze źródeł odnawialnych wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. 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 3

Ustalenia szczegółowe

§17. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – usługi;
 - b) uzupełniające – obiekty, urządzenia oraz sieć infrastruktury technicznej, dojazdy;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 %;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50 %;
 - c) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 0,5;
 - d) obsługa komunikacyjna: zachowanie istniejącego zjazdu z drogi publicznej, 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: nieprzekraczająca 7 m,
 - c) dachy: jedno-, dwu- lub wielospadowe, 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: 300 m²;
- 4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania dla nowych inwestycji w ramach działki budowlanej ustala się:
 - a) co najmniej 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego;
 - b) zapewnienie 1 miejsca przeznaczonego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową przypadające na 5 zwykłych stanowisk.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§ 18. Określa się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości na 30%.

§ 19. Dla obszaru objętego niniejszym planem, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XXXII/340/05 z dnia 12 kwietnia 2005 r.

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

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Andrespol.

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

.....
PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Andrespol

Uzasadnienie

do Uchwały nr Rady Gminy Andrespol z dnia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki o numerze ewidencyjnym: 274/9 położonej przy ulicy Kościelnej w miejscowości Bedoń Przykościelny

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki o numerze ewidencyjnym: 274/9 położonej przy ulicy Kościelnej w miejscowości Bedoń Przykościelny - 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z 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).

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 § 17 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 § 17 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w § 7 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 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.

Na obszarze planu występują grunty leśne, w związku z tym opracowany został wniosek o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa o powierzchni 0,0483 ha na cele nieleśne.

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 – stanowisk archeologicznych. Ze

względem na sąsiedztwo obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków: Kościoła Parafialnego Matki Boskiej Królowej Polski i cmentarza parafialnego rzymskokatolickiego, w planie wskazano strefę ochrony krajobrazu kulturowego (§8).

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

Projekt planu miejscowego w § 7 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 określone w § 7 poprzez ustalenie, iż przy realizacji obiektów z przeznaczeniem użytkowym obowiązuje zagospodarowanie w sposób umożliwiający swobodne poruszanie się osób ze szczególnymi potrzebami.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt planu miejscowego poprzez sposób przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Z uwagi na fakt, iż wartość nieruchomości wzrosła, ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

7) Prawo własności

Ustalenia planu szanują prawo własności terenu.

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 2 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 ciepłą 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.

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 14 maja 2025 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.

- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi zaopiniował (pismo WOOS.410.123.2025.MGw) projekt planu wnosząc uwagę, aby teren oznaczony symbolem 1U (w części stanowiącej obecnie grunt leśny) pozostał terenem wolnym od zabudowy.

Projektem planu objęty jest niewielki fragment nieruchomości nr 274/9 o łącznej powierzchni 21 873 m², z czego grunt leśny LsV to 21 200 m², a grunt budowlany Bi to 673 m².

Obszar objęty projektem planu to fragment nieruchomości nr 274/9 o powierzchni 620 m², w tym teren Bi to 137 m² z istniejącym budynkiem handlowo-usługowym o 70 m², a grunt leśny LsV stanowi 483 m².

Opracowany został zatem wniosek o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa o pow. 483 m² na cele nieleśne, który Izba Rolnicza Województwa Łódzkiego zaopiniowała pozytywnie.

Marszałek Województwa Łódzkiego Decyzją (RRI.7151.4.8.2025 z dnia 27.06.2025) wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Celem prac nad planem jest powiększenie terenu położonego przy ul. Kościelnej na funkcję handlowo-usługową. Obecnie funkcjonująca kwiaciarnia planowana jest do rozbudowy. Posiada ona uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej oraz posiada dostęp do drogi gminnej.

Powiększenie terenu usługowego nie narusza ustaleń obowiązującej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Andrespol.

Organ sporządzający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie podziela poglądu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, iż przeznaczenie 483 m² gruntu leśnego z nieruchomości o powierzchni 21 200 m² spowoduje znaczące uszczuplenie zasobu leśnego oraz uszczelnienie powierzchni czynnej biologicznie. W związku z tym zmiana przeznaczenia nie spowoduje znacznej utraty geo- i bioróżnorodności.

Wobec powyższego, pozostawiono teren 1U jako możliwy do rozbudowy funkcji usługowej.

- Nadleśnictwo Brzeziny (pismo 2210.24.2025) uzgodniło projekt planu, informując, że w terenie usług 1U znalazły się grunty leśne. Nadleśnictwo wniosło o maksymalną ochronę użytku LsV.

Warunek ten jest spełniony, gdyż z działki nr 274/9, o łącznej powierzchni gruntów leśnych 2,1200 ha, jedynie 483 m² są wskazane na rozbudowę funkcji usługowej, a pozostała, znacząca część działki zachowuje swój leśny charakter.

- Łódzki Urząd Wojewódzki, Wydział Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa (pismo: GPB-I.743.511.2025) wniósł uwagi, do których Wójt Gminy odniósł się w następujący sposób:

- 1) w zapisie §7 pkt 6 dotyczącym ograniczeń wynikających z lokalizacji obszaru w strefie oddziaływania cmentarza (50 m) dodano pominięte w ustaleniu „... studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych”;
- 2) w §5 ust 1 uzupełniono wykaz oznaczeń obowiązujących zgodnie z legendą na rysunku planu o: „strefę ochrony krajobrazu kulturowego oraz obszar oddziaływania cmentarza (50 m)”;
- 3) ujednolicono część graficzną z częścią tekstową planu, poprzez brzmienie „linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania”;
- 4) w związku z wejściem w życie 1 lipca 2025 r. Audytu Krajobrazowego Województwa Łódzkiego, wystąpiono z projektem planu o uzgodnienie z Zarządem Województwa.

Konsultacje społeczne będą prowadzone w dniach 01 października 2025 r. – 30 października 2025 r.:

- 1) zbieranie uwag do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko w dniach 01 października 2025 r. – 30 października 2025 r.;
- 2) spotkanie otwarte, które odbędzie się 13 października 2025 r. w siedzibie Urzędu Gminy Andrespol, przy ulicy Rokicińskiej 126, 95-020 Andrespol;
- 3) spotkanie plenerowe, które odbędzie się 13 października 2025 r. (miejsce zbiórki przy ulicy ul. Rokicińskiej 126, 95-020 Andrespol).

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 § 10 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. Projekt planu uwzględnił zapisy zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Andrespol.

14) Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Niniejszy projekt planu uwzględnia wnioski właściciela.

Celem prac nad planem jest powiększenie terenu części działki o nr. ewid. 274/9 położonej przy ulicy Kościelnej na funkcję handlowo-usługową. Obecnie funkcjonująca kwiaciarnia planowana jest do rozbudowy. Przedmiotowa działka posiada uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej oraz posiada dostęp do drogi gminnej. Istniejąca kwiaciarnia znajduje się w sąsiedztwie cmentarza w strefie oddziaływania cmentarza (50 m), w której wszystkie budynki korzystające z wody są podłączone do sieci wodociągowej w ulicy.

Przeznaczenie terenów nie narusza ustaleń obowiązującej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Andrespol.

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 LXXX/660/24 z dnia 12 kwietnia 2024 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.

Gmina podjęła prace nad aktualizacją Analizy zmian w zagospodarowaniu za okres ostatniej kadencji.

Wymagania uniwersalnego projektowania zostały uwzględnione w planie zgodnie z ust. 2 pkt 5) niniejszego uzasadnienia.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Uchwalenie planu miejscowego nie niesie za sobą skutków finansowych dla Gminy po stronie wydatków.