

UCHWAŁA NR .../.../...
RADY GMINY ANDRESPOL
z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu
położonego w rejonie ulic Marysińskiej i Wschodniej w miejscowości
Kraszew**

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 2024 r. poz. 1465 ze zmianami) 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 ze zmianami) oraz 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), a także w związku z Uchwałą XI/109/25 Rady Gminy Andrespol z dnia 7 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic Marysińskiej i Wschodniej w miejscowości Kraszew, po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Andrespol, uchwalonego 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 terenu położonego w rejonie ulic Marysińskiej i Wschodniej w miejscowości Kraszew, zwanego dalej planem wraz z:

- 1) rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, sporządzonym w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Andrespol;
- 2) rozstrzygnięciami 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) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej

- najdłuższą kalenicę dachu;
- 3) działalności nieuciążliwej – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, której uciążliwość nie wykracza poza działkę budowlaną na terenie której działalność jest prowadzona, powodowaną między innymi emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch;
 - 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, przed którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat oraz wolnostojących instalacji fotowoltaicznych. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie przed wyznaczone linie zabudowy elementów budynków takich jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5 m przed wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,6 m przed wyznaczoną linię zabudowy;
 - 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy co najmniej 60% długości ściany frontowej w budynkach mieszkalnych. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dla pozostałych budynków, wiat oraz wolnostojących instalacji fotowoltaicznych obowiązującą linię zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy;
 - 6) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia zawarte są w niniejszej uchwale;
 - 7) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące ustawy wraz z aktami wykonawczymi;
 - 8) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiący integralną część jego ustaleń, określony w §1 pkt 1 uchwały;
 - 9) obiektach rekreacji – należy przez to rozumieć obiekty oraz urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi, a także inne z nimi związane, w tym między innymi place zabaw, siłownie zewnętrzne, stoły do gry;
 - 10) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną w planie jednostkę o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 11) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Andrespol;
 - 12) usługach – należy przez to rozumieć działalność mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności, w tym między innymi w zakresie gastronomii, kultury, oświaty, ochrony zdrowia, biur, finansów, administracji, bankowości, usług pocztowych, zamieszkania zbiorowego, turystyki, hotelarstwa, usług noclegowych, usług publicznych, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży poniżej 500 m², z wyłączeniem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów oraz stacji paliw i myjni samochodowych, składów i skupów odpadów oraz złomu, zakładów spopielania zwłok;
 - 13) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługową działalność realizowaną przez administrację publiczną między innymi w zakresie kultury, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, rekreacji i sportu.

§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, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 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) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 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 ustala się, ze względu na niewystępowanie na obszarze planu:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania 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;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) symbole określające przeznaczenie terenu.

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) **MNW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) **MNW-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 3) **KDZ** – tereny dróg zbiorczych;
- 4) **KDD** – tereny dróg dojazdowych;

- 5) **KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 6) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

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

- 1) nakaz sytuowania zabudowy przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych oraz obowiązujących linii zabudowy oraz z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, z wyjątkiem terenu 1RN, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° – ceglastoczerwony, brązowy, szary lub grafitowy;
- 4) kolor elewacji – biały, czarny, odcienie beżu lub szarości lub kolory zastosowanych materiałów budowlanych w barwach dla nich naturalnych;
- 5) dopuszczenie zastosowania innego niż określony w pkt 4 koloru elewacji na 30% powierzchni każdej z elewacji budynku;
- 6) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdy, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni;
- 7) nakaz dostosowania zabudowy, a także urządzeń i budowli przeznaczonych do ruchu pieszego do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) tereny MNW, kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) tereny MNW-U, kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz zmian stosunków wodnych oraz zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 5) dopuszczenie przebudowy, likwidacji istniejących budowli drenarskich i melioracyjnych, w tym odcinkowego skanalizowania, z zachowaniem ciągłości przepływu wód i dalszego poprawnego funkcjonowania całego systemu.

§9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, ustala się nakaz uwzględnienia lokalizacji obszaru planu w granicach:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 403 Zbiornik międzymorenowy Brzeziny - Lipce Reymontowskie;
- 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 404 Koluszki – Tomaszów;
- 3) strefy powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) dla lotniczych urządzeń naziemnych (LUN).

§10. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działek wydzielonych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MNW, MNW-U: 900 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MNW, MNW-U: 20,0 m;
 - 3) kąt przebiegu granic działki w stosunku do pasa drogowego na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MNW, MNW-U: 70° – 110°.
2. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§11. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości:

- 1) 30% na terenach MNW, MNW-U;
- 2) 1% na pozostałych terenach.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§12. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wiat, budynków gospodarczych i garaży;
- 3) dopuszczenie lokalizacji maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 4) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,60,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy: 0,90,
 - f) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania, związanych z prowadzeniem prac budowlanych;
- 5) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych: 10,0 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,

- z dopuszczeniem kondygnacji podziemnej,
- wiat, budynków gospodarczych, garaży oraz budowli: 5,0 m, maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna,
- b) dachy budynków oraz wiat: dachy płaskie, dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°,
- c) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 900 m².

§13. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MNW-U**, **2MNW-U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, wyłącznie w zakresie działalności nieuciążliwych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wiat, budynków gospodarczych i garaży;
- 3) dopuszczenie lokalizacji maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 4) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,70,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy: 1,05,
 - f) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania, związanych z prowadzeniem prac budowlanych;
- 5) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków: 10,0 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem tiret 2,
 - wiat, budynków gospodarczych, garaży oraz budowli: 5,0 m, maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna,
 - b) dachy budynków oraz wiat: dachy płaskie, dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°,
 - c) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 900 m².

§14. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDZ**, **2KDZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi zbiorczej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych słupowych,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji dróg rowerowych, pieszo-rowerowych oraz pieszych,
 - e) dopuszczenie połączenia strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy – maksymalna wysokość budowli: 12,0 m.

§15. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDD, 2KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - f) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych słupowych,
 - h) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
 - i) dopuszczenie lokalizacji dróg rowerowych, pieszo-rowerowych oraz pieszych,
 - j) dopuszczenie połączenia strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy – maksymalna wysokość budowli: 12,0 m.

§16. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych słupowych,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji dróg rowerowych, pieszo-rowerowych oraz pieszych,
 - e) dopuszczenie połączenia strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy – maksymalna wysokość budowli: 12,0 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych,
 - b) dopuszczenie zalesień z dostosowaniem drzewostanu do warunków siedliskowych;
 - c) nakaz zachowania istniejącego drzewostanu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) zakaz lokalizacji budynków oraz miejsc do parkowania.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez drogę powiatową nr 2911E, zlokalizowaną poza obszarem planu;
- 2) podstawową obsługę komunikacyjną obszaru za pośrednictwem dróg gminnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, projektowanej drogi gminnej, zlokalizowanej wzdłuż zachodniej granicy obszaru planu lub dróg 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR;

- 3) nakaz zapewnienia, dla samochodów osobowych, na terenie działki budowlanej, co najmniej:
 - a) 2 miejsc do parkowania dla obsługi jednego lokalu mieszkalnego wliczając w to miejsca postojowe w garażu,
 - b) 1 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy w przypadku realizacji lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,
 - c) 1 miejsca do parkowania na 30 m² powierzchni użytkowej usługowej;
 - 4) w przypadku, gdy obliczona według zasad określonych w pkt 3 lit. c, sumaryczna liczba miejsc do parkowania przekroczy 5 miejsc, obowiązuje zapewnienie co najmniej 1 miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na terenie działki budowlanej,
 - 5) w pozostałych przypadkach nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) dopuszczenie wydzielania działek pod realizację dojazdów do działek budowlanych o szerokości minimum 8,0 m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5 m x 12,5 m;
 - 7) dopuszczenie zmniejszenia szerokości dojazdu do 6,0 m i odstąpienie od wykonania placu do zawracania, w przypadku gdy długość dojazdu, o którym mowa w pkt 6 nie przekracza 50,0 metrów, a służy on do obsługi komunikacyjnej nie więcej niż 4 działek budowlanych;
 - 8) nakaz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:
- 1) ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji;
 - 2) ustala się dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na obszarze planu, z wyjątkiem terenu 1RN, w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości prowadzenia infrastruktury technicznej w granicach terenów komunikacji;
 - 3) ustala się dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, remontu i rozbiórki sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) ustala się powiązanie projektowanych sieci infrastruktury technicznej z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej zlokalizowanymi poza obszarem planu;
 - 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
 - b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
 - 6) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach o powierzchni co najmniej 1500 m²,
 - c) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszczenie lokalizacji przepompowni ścieków;
 - 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- a) z terenów komunikacji drogowej, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z pozostałych terenów, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej lub odprowadzanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie gromadzenia wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych i studniach chłonnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych oraz wykorzystanie ich do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie zasilania z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii elektrycznej, z wyjątkiem turbin wiatrowych o poziomej osi obrotu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych ustala się przyłączenie do projektowanej sieci ciepłej lub stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, w tym między innymi paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem turbin wiatrowych o poziomej osi obrotu;
- 11) w zakresie telekomunikacji ustala się obsługę abonentów realizowaną za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 12) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- a) nakaz zbiórki odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie nieruchomości, na której są wytwarzane, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) selektywną zbiórkę odpadów z zachowaniem obowiązujących na terenie gminy regulacji w tym zakresie.

Rozdział 5

Ustalenia końcowe

§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.

Uzasadnienie

do Uchwały nr Rady Gminy Andrespol z dnia r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic Marysińskiej i Wschodniej w miejscowości Kraszew

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic Marysińskiej i Wschodniej w miejscowości Kraszew 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 ze zmianami).

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, §12-17 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 §7, §12-17 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w §8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

W dniu 1 lipca 2025 r. wszedł w życie Audyt krajobrazowy województwa łódzkiego, uchwalony 15 kwietnia 2025 r. (Uchwała nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa Łódzkiego), jednakże obszar objęty planem nie znajduje się w granicach krajobrazów priorytetowych, wyznaczonych w audycie.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu miejscowego w §8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska. Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń ochronnych dotyczących gospodarowania i użytkowania gruntów leśnych, ze względu na niewystępowanie. Natomiast w zakresie gruntów rolnych, ustalenia w tym zakresie zostały zawarte w §17.

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, §12-17 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 poprzez ustalenia dotyczące nakazu dostosowania zabudowy, a także urządzeń i budowli przeznaczonych do ruchu pieszego do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w §7, §12-17 przeznaczenia terenu oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni.

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

W projekcie planu nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznej.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej

Projekt planu w Rozdziale 4 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, 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:

- a) ogłoszono w prasie lokalnej, BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- b) zawiadomiono na piśmie instytucje i organy o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- c) rozpatrzono wnioski do planu miejscowego instytucji i organów,
- d) 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.:

- a) podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, oraz o możliwości składania uwag i wniosków,
- b) wystąpiono do Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi oraz

Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi o zakres i stopień szczególności prognozy oddziaływania na środowisko przed jej sporządzeniem,

- c) poddano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opiniowaniu przez ww. organy.

W dniu 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.

Po otrzymaniu pozytywnych opinii i uzgodnień projekt planu w dniach od r. do r. przeprowadzono konsultacje społeczne. Termin składania uwag wyznaczono do dnia r.

Ponadto przedstawia się Radzie Gminy Andrespol raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

Prace nad projektem planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

12) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu w §18 ustala zaopatrzenie w wodę 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 obecnie w części wskazywanego jako teren upraw polowych w całości na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Projekt planu uwzględnił zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Andrespol.

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

Teren przeznaczony do sytuowania zabudowy wyznaczony został na gruntach prywatnych 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 drogi gminnej.

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, 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

Uchwalenie projektu planu wpłynie na budżet gminy, w związku z koniecznością wykupu nieruchomości pod drogi publiczne oraz koniecznością urządzenia tych dróg. Jednocześnie w wyniku uchwalenia planu nastąpi podwyższenie poziomu dochodów budżetu gminy w wyniku zwiększenia wymiaru podatku od nieruchomości, a także opłaty planistycznej