

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU
POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC CZAJEWSKIEGO I TUSZYŃSKIEJ
W MIEJSCOWOŚCI STRÓŻA

etap: projekt planu

Temat: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic Czajewskiego i Tuszyńskiej w miejscowości Stróża

Umowa: Nr 272.RGP.63.2025 z dnia 1 grudnia 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

- marzec 2026 r. -

UCHWAŁA
RADY GMINY ANDRESPOL
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic Czajewskiego i Tuszyńskiej w miejscowości Stróża

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, 1436) 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 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XX/210/25 Rady Gminy Andrespol z dnia 17 października 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic Czajewskiego i Tuszyńskiej w miejscowości Stróża – 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 terenu położonego w rejonie ulic Czajewskiego i Tuszyńskiej w miejscowości Stróża, zwanego dalej planem wraz z:

- 1) rysunkami planu stanowiącymi załączniki nr 1, nr 2 i nr 3 do uchwały, sporządzonymi 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) 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 4 do uchwały;
- 3) danymi przestrzennymi tworzonymi dla planu, zapisanymi w postaci elektronicznej – stanowiącymi załącznik nr 5 do uchwały.

§ 2. Granice obszarów objętych planem oznaczono na rysunkach planu stanowiących załącznik nr 1, nr 2 i nr 3 do uchwały, będącymi 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, 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) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące ustawy wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiący integralną część jego ustaleń, określony w §1 pkt 1 uchwały;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną w planie jednostkę o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 7) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Andrespol.

§ 4. 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) wymiary podane w metrach.

2. Oznaczenia obowiązujące wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) strefa ochronna linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 2) strefa ochronna linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 3) strefa powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN) od obiektu położonego w Wiączynia Dolnym.

3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu – inne niż wymienione w ust 1. i ust. 2. mają charakter informacyjny.

§ 5. Ustala się następujące oznaczenie określające podstawową formę przeznaczenia i zagospodarowania terenu:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 3) **U** – teren usług;
- 4) **U-P** – teren usług lub produkcji;
- 5) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- 6) **KDD** – teren drogi dojazdowej.

Rozdział 2 **Ustalenia ogólne**

§6. W zakresie zasad zagospodarowania terenów:

- 1) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) realizację zewnętrznych części budynków z zakazem użycia materiałów z tworzyw sztucznych typu „siding”;
 - b) realizację budynków gospodarczych i garaży wolnostojących o wykończeniu elewacji i kolorystyce nawiązujących do budynku podstawowego;
- 3) realizacja zabudowy zgodnie z ustalonym przeznaczeniem poszczególnych terenów oraz obiektów i urządzeń niezbędnych do użytkowania tej zabudowy, takich jak: sieci,

urządzenia, budowie infrastruktury technicznej, drogi obsługi wewnętrznej, miejsca do parkowania, place manewrowe, place składowe, zieleń, budynki: garażowe, gospodarze, techniczne, wiaty;

- 4) w zakresie zagospodarowania jako przestrzenie publiczne wskazuje się tereny oznaczone 1KDD i 1KDZ z zagospodarowaniem umożliwiającym swobodne poruszanie się w nich osobom niepełnosprawnym ruchowo;
- 5) w obiektach z przeznaczeniem użytkowym obowiązuje zagospodarowanie umożliwiające swobodne poruszanie się osób ze szczególnymi potrzebami;
- 6) zakaz realizacji obiektów o wysokości powyżej 12,0 m n.p.t. i budowli o wysokości powyżej 20,0 m n.p.t.

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

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – za wyjątkiem zabudowy produkcyjnej, magazynowej z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i parkingów;
- 2) w zakresie ochrony akustycznej, określonej w przepisach odrębnych następujące tereny podlegają ochronie akustycznej:
 - a) tereny MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej,
 - b) tereny MN-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej;
- 3) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 401 – „Niecka Łódzka”, którego ochronę należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 5) zakaz prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami;
- 6) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych;
- 7) cały obszar objęty planem znajduje się w strefie powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN), od obiektu położonego w Wiączyńniu Dolnym, na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) w granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym województwa łódzkiego oraz nie wyznaczono takich krajobrazów w planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego.

§ 8. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, ustala się:

- 1) ograniczenia w zagospodarowaniu terenów znajdujących się w strefie ochronnej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, o szerokości 30 m, licząc po 15 m od osi na każdą stronę oraz w strefie ochronnej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, o szerokości 15 m, licząc po 7,5 m od osi na każdą stronę, z zakazem lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, tworzenia hałd, nasypów oraz nasadzeń roślinności wysokiej, zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) zniesienie stref oddziaływania pokazanych na rysunku planu, w przypadku skablowania bądź likwidacji linii.

§ 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:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1500 m²;
 - dla zabudowy usługowej – 1000 m²,

- dla zabudowy produkcji, magazynów – 4000 m²,
- b) minimalnej szerokości frontu działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 18 m,
 - dla zabudowy usługowej – 16 m,
 - dla zabudowy produkcji, magazynów – 20 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.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 10. 1. Ustala się podstawową obsługę komunikacyjną obszarów za pośrednictwem istniejących dróg: drogi powiatowej nr 2912E oraz dróg gminnych nr 106075E, nr 106078E oraz nr 161698E po jej rozbudowie.

2. Ustala się możliwość tworzenia dróg wewnętrznych o szerokości wynoszącej co najmniej 6 m, z nieprzekraczalną linią zabudowy o odległości 4 m.

3. Zagospodarowanie terenu dróg w sposób umożliwiający dostęp osobom niepełnosprawnym ruchowo.

4. Na obszarze objętym planem obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych.

§ 11. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla nowych inwestycji, według następujących minimalnych wskaźników:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny;
- 2) dla funkcji usługowej – 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dla obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową inną niż handel – 10 miejsc na każde 100 m² powierzchni sprzedaży;
- 4) dla obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę usług handlu – 30 miejsc na 100 m² powierzchni sprzedaży;
- 5) dla obsługi terenów obiektów produkcyjnych i magazynów – 30 miejsc na 100 zatrudnionych;
- 6) w zakresie wyposażenia terenów w miejsca do parkowania przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się:
 - a) dla zabudowy usługowej innej niż handel – co najmniej 1 miejsce na 1 lokal usługowy,
 - b) dla zabudowy usług handlu – co najmniej 1 miejsce na każde 200 m² powierzchni sprzedaży, ale nie mniej niż 1 na obiekt,
 - c) dla obiektów produkcyjnych i magazynów – co najmniej 1 miejsce na 30 zatrudnionych, ale nie mniej niż 1 miejsce na obiekt.

§ 12. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) zaopatrzenie z indywidualnych ujęć wód na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 13. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej po jej rozbudowie;
- 2) możliwość korzystania z atestowanych zbiorników bezodpływowych, przy spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 3) możliwość stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków, przy spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych oraz do ziemi.

§ 14. 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.

§ 15. 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.

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

- 1) zasilanie za pośrednictwem istniejącej linii średniego napięcia znajdującej się poza obszarem planu;
- 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; dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych słupowych w liniach rozgraniczających dróg;
- 4) możliwość indywidualnego pozyskiwania energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem turbin wiatrowych

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

- 1) zaopatrzenie ze źródeł lokalnych bezpiecznych ekologicznie, tj. zapewniających wysoki stopień czystości spalin – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) możliwość indywidualnego pozyskiwania energii cieplnej ze źródeł odnawialnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem turbin wiatrowych.

§ 18. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) obsługę z sieci istniejącej oraz projektowanej;
- 2) obsługę abonentów, realizowaną za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 19. W zakresie realizacji urządzeń obrony cywilnej ustala się:

- 1) możliwość sytuowania urządzeń sygnalizacji alarmowej obrony cywilnej;

- 2) przy realizacji nowej zabudowy – uwzględnienie wymogów obrony cywilnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4 **Ustalenia szczegółowe**

§ 20. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1MN** do **5MN** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
 - c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 0,7,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,8;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
 - b) maksymalna wysokość:
 - zabudowa mieszkaniowa nieprzekraczająca 10 m,
 - zabudowa garażowa i gospodarcza nieprzekraczająca 5 m,
 - c) dachy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - dla zabudowy garażowej i gospodarczej: dachy o kącie nachylenia połaci do 30° oraz dachy płaskie,
 - d) w zakresie zasad podziału nieruchomości – ustala się minimalną powierzchnię nowopowstałej działki budowlanej wynoszącej co najmniej 2000 m².

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

- 1) jako przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
 - c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 0,7,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,8;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
 - b) maksymalna wysokość:
 - zabudowa mieszkaniowa nieprzekraczająca 10 m,
 - zabudowa usługowa nieprzekraczająca 12 m,
 - zabudowa garażowa i gospodarcza nieprzekraczająca 5 m,
 - c) dachy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - dla zabudowy garażowej i gospodarczej: dachy o kącie nachylenia połaci do 30° oraz dachy płaskie,

- d) w zakresie zasad podziału nieruchomości – ustala się minimalną powierzchnię nowopowstałej działki budowlanej wynoszącej:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1500 m²,
 - dla zabudowy usług – 1000 m².

§ 22. Dla terenów oznaczonych symbolami **1U, 2U** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie terenu: usługi;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
 - c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 0,8,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,9;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
 - b) maksymalna wysokość:
 - zabudowa usług nieprzekraczająca 12 m,
 - zabudowa garażowa i gospodarcza nieprzekraczająca 5 m,
 - c) dachy:
 - dla zabudowy usług, garażowej i gospodarczej: dachy o kącie nachylenia połaci do 30° oraz dachy płaskie,
 - d) w zakresie zasad podziału nieruchomości – ustala się minimalną powierzchnię nowopowstałej działki budowlanej wynoszącej co najmniej 1000 m².

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U-P** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa lub produkcyjna w ramach której oprócz budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych, zaplecza technologicznego dopuszcza się również realizację: składów, budynków gospodarczych, garaży, wiat, budynków służących ochronie, a także sieci i obiektów infrastruktury technicznej, placów manewrowych i wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, z wykluczeniem:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²,
 - b) usług: turystyki i rekreacji, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, sportu i rekreacji, kultu religijnego,
 - c) przemysłu portowego i elektrowni wiatrowych;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15 %,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70 %,
 - c) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 0,8,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,9,
 - e) obsługa komunikacyjna: za pośrednictwem drogi powiatowej nr 2912E, 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 12 m,

- c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej – 20 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej realizowanych w oparciu o przepisy odrębne, a także obiektów technicznych, takich jak: kominy, anteny, wysięgniki itp., oraz części budynków, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technicznych, konstrukcyjnych i technologii produkcji lub składowania,
- d) dachy: jedno-, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 40° oraz dachy płaskie,
- e) realizację zewnętrznych części budynków z zakazem użycia materiałów typu „siding”;
- f) w zakresie zasad podziału nieruchomości – ustala się minimalną powierzchnię nowopowstałej działki budowlanej wynoszącej:
 - dla zabudowy produkcji, magazynów – 4000 m²,
 - dla zabudowy usług – 1000 m².

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDZ** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie terenu: droga zbiorcza;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 4 m – jako poszerzenie w obszarze planu istniejącej drogi powiatowej nr 2912E, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zagospodarowanie zgodne z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych.

§ 25. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1KDD** do **3KDD** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie terenu: droga dojazdowa;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zagospodarowanie zgodne z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych.

Rozdział 5

Ustalenia końcowe

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

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

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

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Andrespol.

§ 30. 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 terenu położonego w rejonie ulic Czajewskiego i Tuszyńskiej w miejscowości Stróża

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic Czajewskiego i Tuszyńskiej w miejscowości Stróża – 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 z późn. zm.).

Uchwała inicjująca nr XX/210/25 – zawierała jeden załącznik graficzny, na mapie w pomniejszonej skali – do wielkości formatu strony A4. Załącznik ten zawiera pięć obszarów usytuowanych w pewnej odległości od siebie. Przeanalizowane zostały te lokalizacje i ze względu na ich położenie względem siebie oraz względem układu komunikacyjnego – zwiększono ilość załączników graficznych do niniejszej uchwały z jednego (uchwała początkowa) do trzech załączników (procedowany projekt planu).

Wzięto również pod uwagę, iż w skali 1:1000 wydruki całościowego rysunku planu – osiągnęły by znaczne rozmiary, co mogłoby sprawiać trudności, np. przy kopiowaniu wielkoformatowych arkuszy.

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 § 6 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 § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a w § 20, 21, 22, 23 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.

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.

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 określono w § 6 pkt 3 i pkt 4 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

Projekt planu miejscowego w § 19 zawiera ustalenia w zakresie realizacji urządzeń obrony cywilnej.

9) Potrzeby interesu publicznego

Projekt planu wskazuje tereny KDD i KDZ jako tereny o charakterze przestrzeni publicznych.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej

Projekt planu w Rozdziale 3 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gospodarki odpadami, zaopatrzenia w energię elektryczną i 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 12 marca 2026 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.

Konsultacje społeczne będą prowadzone w dniach r. – r.

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

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

Projekt planu w §12 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 ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Niniejsza procedura obejmuje tereny w południowo-zachodniej części gminy Andrespol, dla których obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą nr XXXII/340/05 Rady Gminy Andrespol z dnia 12 kwietnia 2005 r.

Podstawowe założenia polityki przestrzennej dla obszarów planu, określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Andrespol (uchwała nr XVI/152/15 z dnia 16 listopada 2005 r.) to: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, tereny zabudowy jednorodzinnej oraz lokalnych usług, tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy produkcyjnej i magazynowo-składowej.

Załącznik nr 1 – to największy teren o powierzchni ok. 10 ha, położony jest w północnej części, pomiędzy ul. Czajewskiego, a Tuszyńską.

W obowiązującym planie miejscowym, oznaczony jest symbolem PG/PE – jako teren działalności gospodarczej i eksploatacji surowców naturalnych. Złoże gliny zwałowej w

Stróży zostało już wyeksploatowane i wykreślne z „Bilansu zasobów złóż kopalin w Polsce”.

Zgodnie z polityką przestrzenną, określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, część tego terenu, z dostępnością od ul. Tuszyńskiej wskazana jest na UP – zabudowę usługową, produkcyjną i magazynowo-składową. Natomiast część zachodnia tego terenu, z dostępnością od ul. Czajewskiego wskazana jest na MNU – zabudowę mieszkaniową z usługami. Na fragmencie terenu MNU znajduje się strefa oddziaływana hałasu od autostrady A1.

Przewidywane rozwiązania projektowe umożliwią będą rozwój Gminy i wynikają z potrzeb właścicieli nieruchomości objętych planem.

W terenie tym brak jest użytków leśnych Ls. Fragmentarycznie przebiegają tu linie średniego napięcia 15 KV.

Teren ten obsługiwany jest z drogi powiatowej nr 2912E od strony wschodniej, a od strony zachodniej także od ulicy Czajewskiego, która wskazana jest do poszerzenia.

Załącznik nr 2 – to teren zwarty, o powierzchni ok. 7 ha i 3 ha, znajduje się w sąsiedztwie ul. Czajewskiego.

W obowiązującym planie miejscowym oznaczone są symbolem RP5 – jako tereny upraw polowych.

Zgodnie z polityką przestrzenną, określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, tereny te wskazane są na U – zabudowę usługową ze strefą oddziaływana hałasu od autostrady A1, w zachodnim fragmencie, natomiast na MN – zabudowę mieszkaniową jednorodziną we wschodnim fragmencie.

Przewidywane rozwiązania projektowe umożliwią będą rozwój Gminy i wynikają z potrzeb właścicieli nieruchomości objętych planem.

W terenach tych brak jest użytków leśnych Ls. Fragmentarycznie przebiegają tu linie średniego napięcia 15 KV.

Załącznik nr 3 – to teren o powierzchni ok. 2,9 ha, z dostępnością od ul. Tuszyńskiej.

W obowiązującym planie miejscowym oznaczony jest symbolem RP5 – jako teren upraw polowych.

Zgodnie z polityką przestrzenną, określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, teren ten wskazywany jest na MN – zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Przewidywane rozwiązania projektowe umożliwią będą realizację funkcji mieszkalnej – takiej, jaka znajduje się w sąsiedztwie oraz wynikają one z potrzeb właściciela nieruchomości. Teren objęty niniejszym planem stanowić będzie powiększenie działek budowlanych mieszkaniowych, w większości już zabudowanych.

W terenie tych brak jest użytków leśnych Ls. Fragmentarycznie przebiegają tu linie średniego napięcia 15 KV.

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 LXVI/554/23 z dnia 12 kwietnia 2023 r.), zbieżne jest z „Analizą dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” przyjętą Uchwałą Nr LXVIII/552/10 Rady Gminy Andrespol z dnia 11 października 2010 r.

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

Dochody Gminy wiążą się głównie z wpływami z opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz z podatku od nieruchomości, którego wysokość ustalono przy uwzględnieniu zapisów w ewidencji gruntów, oraz rocznych stawek podatku określanych w stosownej uchwale rady gminy. Gmina będzie ponosić koszt wykupu gruntu i poszerzenia drogi nr 161698E. Zarówno dochody, jak i wydatki Gminy nie wystąpią natychmiast po uchwaleniu planu i będą rozłożone w czasie.