

**UCHWAŁA NR II/12/18**  
**RADY GMINY ANDRESPOL**

z dnia 26 listopada 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego  
w rejonie ulic: Tulipanowej i Głównej w miejscowości Justynów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349 i 1432) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz w związku z uchwałą Nr XXIII/218/16 Rady Gminy Andrespol z dnia 20 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Tulipanowej i Głównej w miejscowości Justynów, zmienioną uchwałą Nr LII/505/18 Rady Gminy Andrespol z dnia 23 marca 2018 r. - po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Andrespol - 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: Tulipanowej i Głównej w miejscowości Justynów, zwanego dalej planem wraz z:

- 1) rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, sporządzonym w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Andrespol;
- 2) rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) 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 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 1,50 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) podstawowym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który - w wyniku realizacji ustaleń planu - dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, i któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu;
- 5) uzupełniającym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i zajmuje – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej – nie więcej niż 40 % powierzchni działki budowlanej zagospodarowanej zgodnie z jej podstawowym przeznaczeniem;
- 6) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiący integralną część jego ustaleń, określony w §1 pkt 1 uchwały;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną w planie jednostkę o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 8) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Andrespol.

§ 4. 1. W planie określa 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) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów oraz wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 9) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie określa się:

- 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 zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i dziedzictwa kulturowego;
- 3) terenów z zakazem zabudowy;
  - z uwagi na niewystępowanie powyższych na obszarze objętym planem.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbol określający 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 terenu:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania i użytkowania terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody na obszarze objętym planem**

§ 7. Dla całego obszaru objętego planem ustala się:

- 1) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
  - a) realizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
  - b) 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) w zakresie zagospodarowania jako przestrzenie publiczne wskazuje się tereny oznaczone KDD:
  - a) zagospodarowanie w sposób umożliwiający swobodne poruszanie się w nich osobom niepełnosprawnym ruchowo,
  - b) konieczność zapewnienia oświetlenia w sposób zapewniający prawidłowe ich funkcjonowanie;
- 4) zakaz realizacji obiektów o wysokości powyżej 10 m n.p.t i budowli o wysokości powyżej 15 m n.p.t.;
- 5) realizację zabudowy w oparciu o wskaźniki intensywności zabudowy określone w Rozdziale 5 za wyjątkiem obiektów określonych według przepisów odrębnych.

**§ 8.** W zakresie ochrony środowiska:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – za wyjątkiem dróg i infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie ochrony akustycznej – obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych, dla terenu oznaczonego MN, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) obszar objęty planem znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 403 Brzeziny - Lipce Reymontowskie oraz GZWP nr 404 Koruszki - Tomaszów Mazowiecki, których ochronę należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

**Rozdział 3.**

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 9.** 1. Ustala się podstawową obsługę komunikacyjną obszaru za pośrednictwem istniejących dróg gminnych: ulicy Głównej i Tulipanowej, znajdujących się poza obszarem objętym planem, oraz projektowanych dróg dojazdowych.

2. Ustala się możliwość tworzenia dróg wewnętrznych przy zachowaniu ustaleń:

- 1) szerokość dróg wynoszącą co najmniej 6 m;
- 2) realizację dróg jako włączonych do istniejącego układu dróg publicznych;
- 3) możliwość realizowania nadziemnych oraz podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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.

**§ 10.** W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty do celów przeciwpożarowych;
- 3) zaopatrzenie z indywidualnych ujęć wód na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 11.** 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.

**§ 12.** W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu;

- 2) możliwość zagospodarowania wód opadowych na działce budowlanej, z wykorzystaniem naturalnej retencji gruntu, również poprzez budowę zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi – z zakazem ich wprowadzania i zakłócania stosunków wodnych na terenach działek sąsiednich;
- 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.

**§ 15.** 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) zaopatrzenie ze źródeł odnawialnych wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego i innych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

**§ 16.** W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowniczej, w oparciu o przepisy odrębne.

**§ 17.** 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 4.**

##### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 18.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) brak wskazania nieruchomości objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalenia i podziału;
- 2) możliwość przeprowadzenia scalenia, a następnie podziału nieruchomości – zgodnie z regulacją wynikającą z przepisów odrębnych, z zachowaniem parametrów jak dla nowych działek budowlanych, o których mowa w § 20.

**§ 19. 1.** Warunkiem wydzielenia nowych działek budowlanych jest zapewnienie im dostępu do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych oraz możliwości obsługi infrastrukturą techniczną na warunkach określonych niniejszym planem.

2. Ustalenia niniejszego rozdziału oraz ustalenia szczegółowe dla terenu w zakresie parametrów nowych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, np. trafostacji, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego i poprawy warunków istniejącego zagospodarowania oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów.

3. Kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego zgodny lub prostopadły do istniejących granic działki podlegającej podziałowi.

#### **Rozdział 5.**

##### **Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów**

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) jako przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, garaże i budynki gospodarcze,
  - b) jako przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa,
  - c) możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej, zieleni;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
- a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy i nawierzchni utwardzonej: 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
    - minimalny: 0,1,
    - maksymalny: 0,8;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość:
    - zabudowa mieszkaniowa i usługowa nieprzekraczająca 10 m,
    - zabudowa garażowa i gospodarcza nieprzekraczająca 5 m,
  - b) dachy:
    - dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45° oraz dachy mansardowe,
    - dla zabudowy garażowej i gospodarczej: dachy o kącie nachylenia połaci do 45° oraz dachy płaskie;
- 4) w zakresie zasad podziału nieruchomości - możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 4 uchwały oraz parametrów:
- a) szerokości frontu wynoszącej co najmniej 18 m, za wyjątkiem działek wokół placu manewrowego,
  - b) powierzchni wynoszącej co najmniej 700 m<sup>2</sup>;
- 5) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych (w tym postojowych jak i garażowych) dla nowych inwestycji, ustala się:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej co najmniej 2 miejsca na każdą działkę budowlaną wliczając miejsca garażowe,
  - b) dla zabudowy usługowej co najmniej 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu.

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego symbolem **2.KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 8 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania o wymiarach 3m x 3m, zakończona placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w ramach zagospodarowania terenu ustala się dodatkowo:
  - a) realizację chodników co najmniej jednostronnie,
  - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 4) ilość miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się na poziomie minimum określonym w przepisach odrębnych.

**§ 22.** Dla terenu oznaczonego symbolem **3.KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;

- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zakończona placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w ramach zagospodarowania terenu ustala się dodatkowo:
  - a) realizację chodników co najmniej jednostronnie,
  - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 4) ilość miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się na poziomie minimum określonym w przepisów odrębnych.

## **Rozdział 6.**

### **Ustalenia końcowe**

§ 23. 1. Określa się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu dla terenu oznaczonego MN na 1 %.

2. Dla terenów przeznaczonych pod realizację celów publicznych – powyższej stawki nie ustala się.

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

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

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Andrespol.

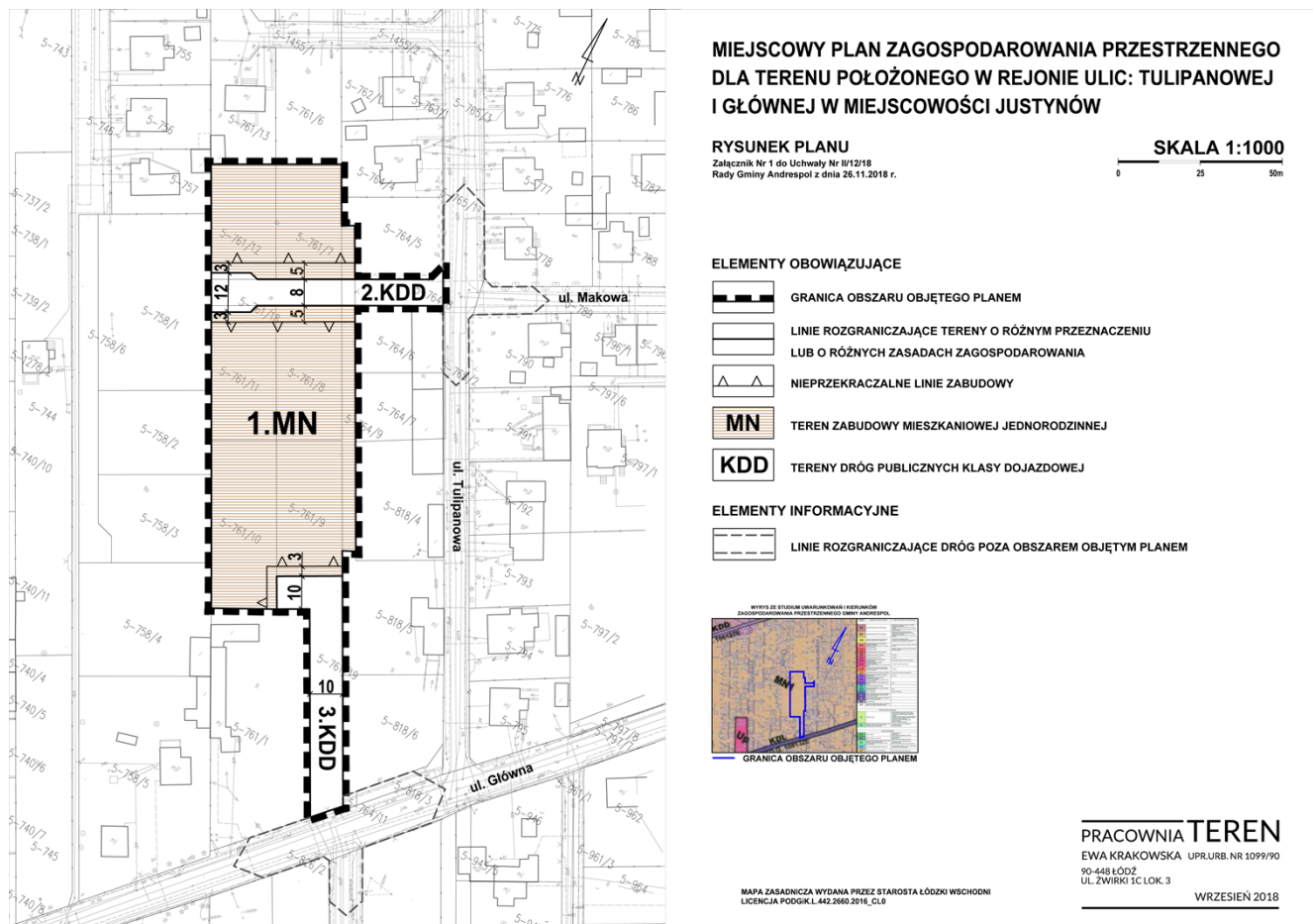
§ 27. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
Andrespol

**Jan Woźniak**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr II/12/18  
Rady Gminy Andrespol  
z dnia 26 listopada 2018 r.

Rysunek planu



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr II/12/18

Rady Gminy Andrespol

z dnia 26 listopada 2018 r.

### **Rozstrzygnięcie**

#### **o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Tulipanowej i Głównej w miejscowości Justynów**

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas trzykrotnego wyłożenia do publicznego wglądu oraz w terminie obligatoryjnym na oczekiwanie na uwagi, Rada Gminy Andrespol nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945).



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr II/12/18

Rady Gminy Andrespol

z dnia 26 listopada 2018 r.

### **Rozstrzygnięcie**

**o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349 i 1432), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2077; i z 2018 r. poz. 62, 1000, 1366, 1669 i 1693) Rada Gminy Andrespol rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego Radzie Gminy Andrespol projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Tulipanowej i Głównej w miejscowości Justynów, będą realizowane i finansowane ze środków budżetu Gminy, tj. środków własnych Gminy oraz z pozyskanych funduszy zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Uzasadnienie

### 1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Tulipanowej i Głównej w miejscowości Justynów i zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945).

### 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 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w Rozdziale 5 przedmiotowego projektu znajdują się 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 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, natomiast w Rozdziale 5 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. 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 § 8 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.

#### 5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Projekt planu miejscowego w § 8 pkt 2 i w Rozdziale 5 zawiera ustalenia odnoszące się między innymi do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały w planie miejscowym uwzględnione poprzez ustalenia § 9 ust. 2.

#### 6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w Rozdziale 5 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Z uwagi na fakt, iż w wyniku zmian w przeznaczeniu terenów poszczególne nieruchomości zyskają na wartości, ustalono w projekcie planu w § 23 jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1 %.

#### 7) Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, w maksymalnie możliwy sposób szanuje prawa własności terenów i granice poszczególnych nieruchomości. Całość terenu objętego planem stanowi własność Gminy Andrespol.

#### 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 w § 7 pkt 3) jako przestrzenie publiczne wskazuje tereny dróg publicznych. Niezależnie, plan zabezpiecza interes publiczny poprzez koncentrację zabudowy i jej powiązanie z istniejącym układem drogowym. Interes publiczny zabezpieczają zapisy planu dotyczące środowiska naturalnego i przyrody (§ 8).

## 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, 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 opracowanie ekofizjograficzne,

-sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,

-sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,

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 9 marca 2017 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.

Wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w okresie od 27.06.2017 r. do 26.07.2017 r. Dyskusja publiczna odbyła się w dniu 04.07.2017 r., a uwagi można było składać do dnia 09.08.2017 r. W okresie tym nie wpłynęła żadna uwaga.

Obszar objęty planem stanowi własność Gminy Andrespol, która postanowiła wprowadzić autokorektę polegającą na wydłużeniu drogi 2.KDD. W związku z tym faktem projekt planu poddany został drugiemu wyłożeniu do publicznego wglądu, które odbyło się w okresie od 31.10.2017 r. do 30.11.2017 r. Dyskusja publiczna odbyła się w dniu 7.11.2017 r., a uwagi można było składać do 15.12.2017 r. W wyznaczonym okresie nie wpłynęła żadna uwaga.

W związku z podjęciem przez Radę Gminy Andrespol uchwały nr LII/505/18 z dnia 23 marca 2018 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXIII/218/16 z dnia 20.06.2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania przedmiotowego planu, projekt planu został poddany trzeciemu wyłożeniu do publicznego wglądu. Wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w okresie od 04.07.2018 r. do 03.08.2018 r., z dyskusją publiczną wyznaczoną na 17.07.2018 r. Uwagi można było składać do 31.08.2018 r. W okresie tym nie wpłynęła żadna uwaga.

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 § 10 ustala zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej, po jej rozbudowie, 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 gminnego z obecnie wskazywanego jako usługi sportowo-rekreacyjne (w obowiązującym planie miejscowym) na cele mieszkaniowe. Tereny bezpośrednio sąsiadujące tworzy istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Wskazywanie terenu jako sportowo-rekreacyjnego w obszarze gęsto już zainwestowanym nie ma uzasadnienia funkcjonalnego oraz stwarza uciążliwość okolicznym mieszkańcom. 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**

Tereny przeznaczone do sytuowania zabudowy wyznaczone zostały w obszarze i są zgodne z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Andrespol. Planowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna stanowić będzie dopełnienie już istniejącego zespołu mieszkaniowego w rejonie ulicy Głównej, Tulipanowej i Makowej. Obszar ten powiązany będzie z istniejącymi drogami publicznymi poprzez obecnie wydzielone już dojazdy drogowe, gminne.

## **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**

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do planu (Nr XXIII/218/16 z dnia 20 czerwca 2016 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.

## **4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Wpływ na finanse publiczne został wykazany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykazane w prognozie dochody wiążą się głównie z wpływami ze sprzedaży działek gminnych a także z podatku od nieruchomości, którego wysokość ustalono przy uwzględnieniu zapisów w ewidencji gruntów, oraz rocznych stawek podatku określanych w stosownej uchwale rady gminy. Wydatki wykazane w prognozie obejmują koszt budowy dróg publicznych zaliczonych do dróg gminnych, oraz koszt budowy infrastruktury technicznej, której realizacja stanowi zadania własne Gminy.