Uchwała Nr …

Rady Gminy Andrespol

z dnia …

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 350 położonej przy ulicy Świtezianki w miejscowości Andrespol

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), 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 XV/155/25 Rady Gminy Andrespol z dnia 22 maja 2025 r. w sprawie przestąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 350 położonej przy ulicy Świtezianki w miejscowości Andrespol, **Rada Gminy Andrespol** stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 350 położonej przy ulicy Świtezianki w miejscowości Andrespol nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Andrespol, zatwierdzonego uchwałą nr XVI/152/15 Rady Gminy Andrespol z dnia 16 listopada 2015 r., zmienionym uchwałą nr XI/107/25 Rady Gminy Andrespol z dnia 7 stycznia 2025 r. i **uchwala, co następuje**:

§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 350 położonej przy ulicy Świtezianki w miejscowości Andrespol, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, a zarazem integralną część uchwały.
3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:
   1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Andrespol o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
   2) załącznik nr 3 – dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego.

Rozdział 1
Ustalenia wprowadzające

§2.

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
   1) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
   2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą na rysunku planu, rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które w wyniku realizacji ustaleń planu dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, a na działkach budowlanych dodatkowo stanowi nie mniej niż 60% powierzchni użytkowej budynków;
   4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, a na działkach budowlanych dodatkowo stanowią nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej zrealizowanych budynków;
   5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy –** należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku;
   6) **froncie działki –** należy przez to rozumieć część działki przylegającą do drogi, z której następuje główny wjazd lub wejście na działkę;
   7) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12º;

8) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania związane ze zwiększeniem wartości użytkowej lub technicznej istniejącego obiektu budowlanego lub urządzenia;
9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa poza niniejszą uchwałą, w szczególności przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

2. Definicje umieszczone w ust. 1 należy stosować z uwzględnieniem zapisów zawartych w ustaleniach planu, a także jeżeli z dalszych ustaleń planu nie wynika inaczej.
3. Pozostałe określenia użyte w planie należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

§3.

1. Dla obszaru objętego planem 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;
   4) zasady kształtowania krajobrazu;
   5) 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
   6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
   7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
   8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
   9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu.
2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do ustalenia:
   1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
   2) 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 łódzkiego;
   3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
   4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
   5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§4. Rysunek planu zawiera następujące elementy:

1) nazwę planu, określenie skali rysunku w formie liczbowej i liniowej, informację o układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych oraz wskazanie kierunku północy;
2) informację o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
3) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z oznaczeniem granic obszaru objętego planem miejscowym wraz z legendą zawierającą oznaczenia występujące na tym wyrysie;
4) oznaczenia obowiązujące będące ustaleniami planu:
   a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
   b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
   d) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania w metrach,
   e) przeznaczenie terenów;

5) oznaczenia obowiązujące wynikające z przepisów odrębnych: Granice Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Miazgi pod Andrespolem;
6) oznaczenia informacyjne:
   a) nazwa ulicy,
   b) informacja o treści: cały obszar objęty ustaleniami planu znajduje się w zasięgu obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 403 – „Zbiornik międzymorenowy Brzeziny – Lipce Reymontowskie" oraz nr 404 „Zbiornik Koluszki – Tomaszów".

§5.

1. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznacza się symbolem cyfrowo-literowym, gdzie:
   1) cyfra oznacza numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych terenów o tym samym przeznaczeniu;
   2) symbol literowy oznacza przeznaczenie terenu.
2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:
   1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN-MW**;
   2) teren drogi dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD;**
   3) teren lasu, oznaczone na rysunku planu symbolami **L.**
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 2, obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale 2 oraz ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 niniejszej uchwały.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne

§6. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony i kształtowania krajobrazu zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania** ustala się:
1) obowiązek lokalizowania budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wskazanymi na rysunku planu;
2) maksymalną wysokość zabudowy w odniesieniu do obiektów budowlanych niebędących budynkami: 15m;
3) ustalenia pkt 3 nie dotyczą obiektów budowlanych łączności publicznej realizowanych w oparciu o przepisy odrębne;
4) nakaz stosowania zasad uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
5) dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 100kW na terenach **MN-MW**, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, których zakazuje się na całym obszarze objętym planem;
6) sytuowanie budynków od granicy lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.

§7. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w tym zasad kształtowania krajobrazu** ustala się:
1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w tym komunikacji drogowej;
3) ochronę wód podziemnych i powierzchniowych, w tym ze względu na położenie obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 403 – „Zbiornik międzymorenowy Brzeziny – Lipce Reymontowskie" oraz nr 404 „Zbiornik Koluszki – Tomaszów" poprzez zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód bez zaprojektowania i wykonania odpowiednich zabezpieczeń;
4) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, rowów odwadniających lub do ziemi, tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych oraz wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości;
5) obowiązek przestrzegania zapisów obowiązującej uchwały w sprawie Obszaru Chronionego

Krajobrazu Dolina Miazgi pod Andrespolem,

6) realizacja ustaleń planu nie może powodować złamania zakazów, obowiązujących w Obszarze Chronionego Krajobrazu Dolina Miazgi pod Andrespolem,
7) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować:
   a) emisje do powietrza zanieczyszczeń o charakterze odorowym oraz emisję niezorganizowaną (szczególnie pyły),
   b) wprowadzanie do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń w ilościach mogących powodować przekroczenia norm i dopuszczalnych stężeń,
   c) wytwarzanie i przechowywanie odpadów, które ze względu na pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny i inne właściwości stanowić mogą zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi lub dla środowiska;
8) zakaz magazynowania oraz składowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych;
9) obowiązek stosowania standardów akustycznych w zakresie ochrony przed hałasem, określonych przepisami odrębnymi: dla terenu oznaczonego symbolem **MN-MW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego lub terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
10) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich.

§8. W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów**, ustala się dla całego obszaru objętego ustaleniami planu, w celu ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 403 – „Zbiornik międzymorenowy Brzeziny – Lipce Reymontowskie" oraz nr 404 „Zbiornik Koluszki – Tomaszów":

1) zakazy, o których mowa w §7 pkt 1-4;
2) obowiązek zachowania wymogów ochronnych wynikających z przepisów odrębnych.

§9.

1. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **MN-MW**:
   a) minimalną powierzchnię działki:
      – dla zabudowy wielorodzinnej 800 m²,
      – dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej 800 m²,
      – dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej 600 m²,
      – dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej 300 m²,
   b) minimalną szerokość frontu działki:
      – dla zabudowy wielorodzinnej 20 m,
      – dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej 20 m,
      – dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej 14 m,
      – dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej 8 m,
   c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 60º do 120º.
2. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do działek wydzielanych na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym komunikacji drogowej.
3. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§10. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji drogowej oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji** ustala się:

1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym oraz obsługę obszaru objętego planem poprzez: teren drogi dojazdowej (**KDD**);
2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w postaci stanowisk postojowych przy uwzględnieniu następujących minimalnych wskaźników:
   a) dla budynków mieszkalnych – 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny,
   b) dla obiektów usługowych – 1 stanowisko postojowe na 40 m² powierzchni użytkowej,

c) dla obiektów, o których mowa w lit. b w przypadku wyznaczenia stanowisk postojowych w liczbie większej niż 15, co najmniej 4%, lecz nie mniej niż jedno z tych miejsc, przeznacza się dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
d) wymaganą liczbę stanowisk postojowych należy określić proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej, z zaokrągleniem w górę do kolejnej liczby całkowitej;

3) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 2 , należy realizować jako nadziemne, w tym w garażach lub pod wiatą, lub podziemne;
4) możliwość tworzenia nowych dróg wewnętrznych przy spełnieniu następujących warunków:
   a) szerokość drogi nie może być mniejsza niż:
      – 5 m – jeżeli droga ma obsługiwać do 4 działek budowlanych,
      – 6 m – jeżeli droga ma obsługiwać więcej niż 4 lecz nie więcej niż 6 działek budowlanych,
      – 8 m – jeżeli droga ma obsługiwać więcej niż 6 działek budowlanych,
   b) obowiązek włączenia drogi do istniejącego układu dróg publicznych, a w przypadku, gdy z uwagi na istniejące uwarunkowania włączenie obustronne do istniejącego układu dróg publicznych nie jest możliwe oraz droga miałaby obsługiwać więcej niż 4 działki budowlane obowiązek zakończenia drogi placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m.

§11. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej innych niż drogi** ustala się:

1) dopuszczenie lokalizowania sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych w liniach rozgraniczających dróg, a także na pozostałych terenach, o ile lokalizacja ta zgodna jest z ustaleniami szczegółowymi planu oraz z przepisami odrębnymi;
2) nakaz lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i w taki sposób, aby nie powodować ograniczeń w możliwości realizacji zabudowy oraz minimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zagospodarowaniem terenu; wymogu nie stosuje się do urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych oraz przyłączy;
3) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez przewody i urządzenia zlokalizowane w obszarze objętym planem oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie zgodnie z ustaleniami pkt 1 i 2;
4) w terenach, na których plan dopuszcza w ustaleniach szczegółowych w ramach przeznaczenia uzupełniającego tereny infrastruktury technicznej, dopuszcza się tereny infrastruktury technicznej z wykluczeniem terenów: tłoczni gazu, magazynu gazu, stacji paliw płynnych, bazy paliw płynnych, bazy gazu płynnego, oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów, zakładu unieszkodliwiania odpadów, spalarni odpadów, unieszkodliwiania odpadów wydobywczych, punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych, instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych;
5) podane w kolejnych punktach parametry sieci infrastruktury technicznej nie dotyczą przyłączy;
6) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
   a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
   b) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze, nawadniania upraw i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wód podziemnych,
   c) dopuszcza się budowę nowych ujęć wód podziemnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami oraz budownictwa,
   d) minimalna średnica przewodów sieci wodociągowej: Ø40 mm;
7) w zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych**:
   a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej,
   b) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych ze wszystkich obiektów budowlanych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, utrzymania czystości i porządku w gminie oraz budownictwa: do sieci kanalizacyjnej, indywidualnych oczyszczalni ścieków lub bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
   c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,

d) minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji sanitarnej: grawitacyjnej – Ø150 mm, ciśnieniowej – Ø50 mm;

8) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
   a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,
   b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu powierzchniowo z możliwością odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej po jej realizacji,
   c) minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji deszczowej – Ø150 mm,
   d) w celu retencjonowania wód opadowych i roztopowych lub nadmiaru wód gruntowych dopuszcza się realizację otwartych lub podziemnych zbiorników retencyjnych oraz komór drenażowych w obszarach działek budowlanych;
9) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
   a) zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła nienaruszających przepisów odrębnych z zaleceniem stosowania nieszkodliwych ekologicznie czynników grzewczych: gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna,
   b) dopuszcza się zaopatrzenie z urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł na zasadach określonych w § 6 pkt 5;
10) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
   a) możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci gazowej,
   b) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, ze zbiorników lub butli;
11) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
   a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia,
   b) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont obiektów i urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   c) dopuszcza się zaopatrzenie z urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł na zasadach określonych w § 6 pkt 5;
12) w zakresie **dostępu do telekomunikacji**:
   a) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) możliwość lokalizowania przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej;
13) w zakresie **dostępu do telekomunikacyjnych połączeń bezprzewodowych**:
   a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę bezprzewodowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych,
   b) dostęp do bezprzewodowych łączy telekomunikacyjnych z bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej;
14) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe

§12.

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN-MW**, ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z zastrzeżeniem ust. 3;
   2) przeznaczenie uzupełniające:
      a) tereny usług, z wykluczeniem usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego oraz usług rzemieślniczych, z zastrzeżeniem ust. 4,
      b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
      c) tereny komunikacji pieszo-rowerowej,
      d) tereny infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §11 pkt 4.
2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy** oraz **wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu**, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
   1) za zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1, uznaje się:
      a) budynki gospodarcze i garaże,

b) stanowiska postojowe,
c) wiaty i altany,
d) zieleń urządzoną,
e) dojścia i dojazdy;
2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001;
5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8;
6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
7) maksymalną wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków:
a) mieszkalnych i usługowych: 10 m,
b) pozostałych: 5 m;
8) geometrię dachów budynków: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 20° do 45° oraz płaskie;
9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
a) dla zabudowy wielorodzinnej 800 m²,
b) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej 800 m²,
c) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej 600 m²,
d) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej 300 m².

3. Żaden z realizowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych nie może posiadać więcej niż 8 lokali mieszkalnych.
4. Zakaz realizacji usług w formie wolnostojącej.

§13.

1. Dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: tereny drogi dojazdowej;
2) przeznaczenie uzupełniające: tereny infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §11 pkt 4.
2. W zakresie **zasad zagospodarowania dla terenu**, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
1) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
2) szerokość w liniach rozgraniczających terenu **1KDD**: od 5,0 do 6,0 m, przy czym teren ten stanowi część drogi przebiegającej również poza obszarem objętym ustaleniami planu.
3. Określona w ust. 2 szerokość w liniach rozgraniczających nie uwzględnia wskazanych na rysunku planu narożnych ścięć w ramach skrzyżowań oraz zakrętów.

§14.

1. Dla terenu lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1L** ustala się: przeznaczenie podstawowe: tereny lasu.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu** ustala się:
1) realizację i utrzymanie obiektów budowlanych, związanych z gospodarką leśną i wykorzystywanych na potrzeby gospodarki leśnej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
2) zakaz lokalizacji budynków.

Rozdział 4
Ustalenia końcowe

§15. Nie określa się wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, ponieważ działki są własnością Gminy Andrespol.

§16. W obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulicy Źródlanej w miejscowości Andrespol (Uchwała Nr XIII/131/25 Rady Gminy Andrespol z dnia 14 marca 2025 r.).

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

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

Przewodniczący Rady Gminy Andrespol

.....

Załącznik nr 2
do uchwały Nr …
Rady Gminy Andrespol
z dnia …

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Andrespol
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

§1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym – zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego mogą objąć:
   1) inwestycje w liniach rozgraniczających dróg publicznych, w tym budowa, przebudowa lub modernizacja dróg;
   2) inwestycje dotyczące budowy sieci infrastruktury technicznej.

§2. Opis sposobu realizacji inwestycji, o których mowa w §1 ust. 2:

1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z zakresu prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego i ochrony środowiska;
2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określoną w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
3) dopuszcza się etapowanie inwestycji, mające na celu równomierne obciążenie budżetu gminy w kolejnych latach realizacji planu.

§3.

1. Inwestycje, o których mowa w §1 ust. 2, będą w całości lub części finansowane z budżetu gminy Andrespol, ze źródeł zewnętrznych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
2. Finansowanie inwestycji, o których mowa w §1 ust. 2, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych oraz ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

Przewodniczący Rady Gminy Andrespol

.....

Załącznik nr 3
do uchwały Nr …
Rady Gminy Andrespol
z dnia …

Dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Przewodniczący Rady Gminy Andrespol

.....

Uzasadnienie
do uchwały Nr … Rady Gminy Andrespol z dnia …
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 350 położonej przy ulicy Świtezianki w miejscowości Andrespol

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 350 położonej przy ulicy Świtezianki w miejscowości Andrespol przystąpiono na podstawie uchwały Nr XV/155/25 Rady Gminy Andrespol z dnia 22 maja 2025 r. w sprawie przestąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 350 położonej przy ulicy Świtezianki w miejscowości Andrespol.

W wyniku przeprowadzonej procedury, zgodnej z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), stworzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przedstawiony został Radzie Gminy Andrespol do uchwalenia.

Projekt planu zawiera elementy obligatoryjne, wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poza zagadnieniami, które z uwagi na charakter obszaru opracowania i przyjętych rozwiązań planistycznych nie mają zastosowania.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będący przedmiotem niniejszej uchwały uwzględnia aktualne uwarunkowania rozwoju przestrzennego, zarówno społeczno-ekonomiczne, jak i środowiskowe. Uchwalenie przedmiotowego planu miejscowego umożliwi realizację kierunków rozwoju gminy ustalonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Andrespol przyjętym uchwałą Nr XVI/152/15 Rady Gminy Andrespol z dnia 16 listopada 2015 r., zmienionym uchwałą nr XI/107/25 Rady Gminy Andrespol z dnia 7 stycznia 2025 r.

Przedmiotem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obszar położony w centralnej części gminy Andrespol, w obrębie Andrespol o powierzchni 1,7417 ha. Na obszarze opracowania nie występuje żadna zabudowa. Obszar opracowania oddalony jest o około 13 km od centrum Łodzi.

Plan określa zasady i warunki zagospodarowania, których realizacja przyczyni się do zachowania i kształtowania ładu przestrzennego.

A. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Wymogi art. 1 ust. 2 w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:

a. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – w planie przeznacza się pod zabudowę tereny częściowo już zainwestowane, atrakcyjne pod kątem projektowanych funkcji, w większości wyposażone w podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej; realizacja zabudowy w dopuszczonych przez plan parametrach i regulacjach, wynikających zarówno z części tekstowej jak i graficznej planu, nie spowoduje kolizji urbanistyczno-architektonicznej;
b. walory architektoniczne i krajobrazowe – projektowana zabudowa mogąca powstać na mocy ustaleń planu ze względu na ograniczone gabaryty nie wpłynie w sposób znaczący na walory krajobrazu kulturowego wsi;
c. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – plan w pełni uwzględnia wymogi dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego oraz poszczególnych jego komponentów; w celu ochrony środowiska plan ustala m.in. zakazy dotyczące lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
d. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe, stanowiska archeologiczne i dobra kultury współczesnej;
e. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411) – ustalenia planu

zachowują pełną zgodność z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi dokumentami określającymi obecne kierunki ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia;

f. walory ekonomiczne przestrzeni – uchwalenie przedmiotowego planu miejscowego wpłynie korzystnie na budżet gminy z powodu wzrostu wpływów z podatku od nieruchomości;
g. prawo własności – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały wyznaczone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;
h. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – plan z uwagi na jego charakter nie wpłynie negatywnie na zagadnienia związane z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa;
i. potrzeby interesu publicznego – plan zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez zapisy umożliwiające lokalizowanie na obszarze objętym planem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji drogowej;
j. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan dopuszcza realizację na obszarze objętym planem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, również sieci szerokopasmowych;
k. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – *w trakcie realizacji procedury planistycznej dotyczącej planu, zapewniony był udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, m.in. poprzez możliwość składania wniosków oraz uwag do projektu planu;*
l. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – *procedura charakteryzowała się pełną jawnością i przejrzystością, a także dokładnością w sporządzaniu dokumentacji planistycznej*;
m. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z własnego ujęcia oraz budowę, rozbudowę, przebudowę i remont siei wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych.

2. Wymogi art. 1 ust. 3

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

uwzględniono w następujący sposób:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został przygotowany z poszanowaniem prawa własności oraz uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. Została również opracowana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska.

W trakcie procedury planistycznej na podstawie art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie zostały złożone żadne wnioski mające na celu ochronę istniejącego stanu zagospodarowania.

Zarówno projekt planu, jak i prognoza oddziaływana na środowisko, zostały poddane weryfikacji w trakcie konsultacji społecznych.

Wnioski do przedmiotowego planu zostały rozpatrzone z poszanowaniem zarówno publicznego interesu lokalnej społeczności, jak i interesów prywatnych.

3. Wymogi art. 1 ust. 4

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) ***lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;***
3) ***zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;***
4) ***dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:***
   a) ***na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,***
   b) ***na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.***

uwzględniono w następujący sposób:

ad. 1. Wyznaczone w planie tereny zabudowy przylegają do urządzonych dróg publicznych, ulicy Świtezianki, zatem realizacja zabudowy w ramach przedmiotowego planu nie wywoła konieczności urządzania nowych dróg.
ad. 2. Na obszarze wsi Andrespol występują przystanki komunikacji zbiorowej.
ad. 3. W planie dopuszczono lokalizację dojść i dojazdów, terenów komunikacji drogowej wewnętrznej i terenów komunikacji pieszo-rowerowej, które mogą służyć pieszym i rowerzystom.
ad. 4. Projektowane tereny zabudowy stanowią uzupełnienie istniejącego zagospodarowania oraz są zgodne z założeniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Andrespol.

B. Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

W projekcie planu dla terenów przestrzeni publicznych wprowadzono nakaz stosowania zasad uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

C. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego a jego zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538), w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Wójt dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania.

Gmina Andrespol na dzień dzisiejszy nie posiada aktualnej uchwały w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do planu zbieżne jest natomiast 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.

D. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i jego wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Uchwalenie przedmiotowego planu miejscowego wpłynie korzystnie na budżet gminy z powodu wzrostu wpływów z podatku od nieruchomości.