

**UCHWAŁA NR XII/115/25
RADY GMINY ANDRESPOL**

z dnia 14 lutego 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 26/19, 26/20, 26/21 położonych przy ulicy Czajewskiego w miejscowości Stróża oraz dla działek o numerach ewidencyjnych 173/14 i 173/15 przy ulicy Tenisowej 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 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) 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, 1907 i 1940) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr LXXX/660/24 Rady Gminy Andrespol z dnia 12 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 26/19, 26/20, 26/21 położonych przy ulicy Czajewskiego w miejscowości Stróża oraz dla działek o numerach ewidencyjnych 173/14 i 173/15 przy ulicy Tenisowej 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 działek o numerach ewidencyjnych 26/19, 26/20, 26/21 położonych przy ulicy Czajewskiego w miejscowości Stróża oraz dla działek o numerach ewidencyjnych 173/14 i 173/15 przy ulicy Tenisowej w miejscowości Stróża, zwanego dalej planem wraz z:

- 1) rysunkami planu stanowiącymi załącznik nr 1 i załącznik nr 2 do uchwały, sporządzonym w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Andrespol w zakresie sołectw Stróża i Zielona Góra;
- 2) rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały;
- 3) danymi przestrzennymi tworzonymi dla planu, zapisanymi w postaci elektronicznej – stanowiącymi załącznik nr 4 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Gminy Andrespol z dnia 14 lutego 2025 r., w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu - stanowiące załącznik nr 5 do uchwały.

§ 2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunkach planu stanowiących załącznik nr 1 i załącznik nr 2 do uchwały, będących integralną częścią planu.

§ 3. Ilekoć 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) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiący integralną część jego ustaleń, określony w §1 pkt 1 uchwały;

- 5) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną w planie jednostkę o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Andrespol.

§ 4. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie określa się, ze względu na niewystępowanie:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) zasad ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i dziedzictwa kulturowego;
- 3) terenów z zakazem zabudowy;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol określający przeznaczenie terenu;
- 5) wymiary podane w metrach.

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

§ 6. Ustala się następujące oznaczenie określające podstawową formę przeznaczenia i zagospodarowania terenów:

- 1) **MNW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) **U** – teren usług.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

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

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – za wyjątkiem infrastruktury technicznej;

- 2) w zakresie ochrony akustycznej, określonej w przepisach odrębnych:
 - a) teren 1MNW-U – podlega ochronie akustycznej, jak dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) teren 1U – nie podlega ochronie akustycznej;
- 3) przy obiektach z przeznaczeniem użytkowym obowiązuje zagospodarowanie umożliwiające swobodne poruszanie się osób ze szczególnymi potrzebami;
- 4) obszar objęty planem (załącznik nr 2) znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 401 Niecka Łódzka, którego ochronę należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) cały obszar objęty planem znajduje się w strefie powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN), od obiektu położonego w Wiączyńcu Dolnym, na podstawie przepisów odrębnych.

§ 8. 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 – 800 m²,
 - dla zabudowy usługowej – 900 m²,
 - b) minimalnej szerokości frontu działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 18 m,
 - dla zabudowy usługowej – 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.

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

§ 10. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej po rozbudowie;
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych oraz do ziemi;
- 3) możliwość stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków według przepisów odrębnych.

§ 11. 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.

§ 12. 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.

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

- 1) zasilanie za pośrednictwem istniejącej linii średniego napięcia, przebiegającej poza obszarem objętym planem;

- 2) przyłączenie indywidualne na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) lokalizację stacji trafo SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej;
- 4) zaopatrzenie ze źródeł odnawialnych wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

§ 14. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:

- 1) zaopatrzenie ze źródeł lokalnych bezpiecznych ekologicznie, tj. zapewniających wysoki stopień czystości spalin – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie ze źródeł odnawialnych wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

§ 15. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej, w oparciu o przepisy odrębne.

§ 16. W zakresie telekomunikacji ustala się:

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

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi,
 - b) uzupełniające – obiekty, urządzenia oraz sieć infrastruktury technicznej, dojazdy;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 %,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 45 %,
 - c) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny: 0,05,
 - maksymalny: 0,5,
 - d) obsługa komunikacyjna: zachowanie istniejącego zjazdu z drogi publicznej, poza obszarem objętym planem;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
 - b) maksymalna wysokość:
 - dla budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych: nieprzekraczająca 9 m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nieprzekraczająca 5 m,
 - c) dachy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej: dachy jedno- , dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 40° oraz dachy płaskie,
 - dla zabudowy garażowej i gospodarczej: dachy o kącie nachylenia połaci do 40° oraz dachy płaskie,
 - d) realizację zewnętrznych części budynków z zakazem użycia materiałów typu „siding”,

- e) ustala się minimalną powierzchnię nowo powstałej działki budowlanej: 800 m²;
- 4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania dla nowych inwestycji w ramach działki budowlanej ustala się:
 - a) co najmniej 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny,
 - b) co najmniej 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
 - c) zapewnienie 1 miejsca przeznaczonego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową przypadające na 5 zwykłych stanowisk.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – usługi,
 - b) uzupełniające – obiekty, urządzenia oraz sieć infrastruktury technicznej, dojazdy;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40 %,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60 %,
 - c) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 0,5,
 - d) obsługa komunikacyjna: zachowanie istniejącego zjazdu z drogi publicznej, poza obszarem objętym planem,
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
 - b) maksymalna wysokość:
 - dla budynków usługowych: nieprzekraczająca 12 m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nieprzekraczająca 5 m,
 - c) dachy:
 - dla zabudowy usługowej: dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 40° oraz dachy płaskie,
 - dla zabudowy garażowej i gospodarczej: dachy o kącie nachylenia połaci do 40° oraz dachy płaskie,
 - d) realizację zewnętrznych części budynków z zakazem użycia materiałów typu „siding”,
 - e) ustala się minimalną powierzchnię nowo powstałej działki budowlanej: 900 m²;
- 4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania dla nowych inwestycji w ramach działki budowlanej ustala się:
 - a) co najmniej 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
 - b) zapewnienie 1 miejsca przeznaczonego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową przypadające na 5 zwykłych stanowisk,
 - c) w przypadku, gdy planowana inwestycja zlokalizowana jest na więcej niż jednej działce budowlanej – lit a) i b) odnosi się do terenu inwestycji.

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe

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

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

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

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Andrespol.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Andrespol

Jan Woźniak

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XII/115/25

Rady Gminy Andrespol

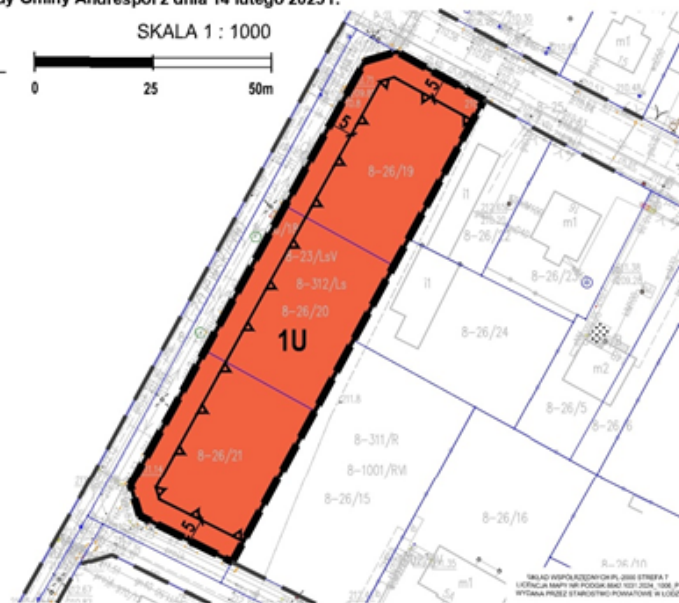
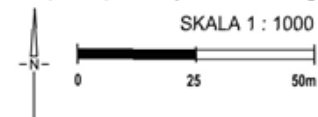
z dnia 14 lutego 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 26/19, 26/20, 26/21 POŁOŻONYCH PRZY ULICY CZAJEWSKIEGO W MIEJSCOWOŚCI STRÓŻA ORAZ DLA DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 173/14 I 173/15 PRZY ULICY TENISOWEJ W MIEJSCOWOŚCI STRÓŻA

RYSunEK PLANU

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XII/115/25

Rady Gminy Andrespol z dnia 14 lutego 2025 r.



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- WYMIARY PODANE W METRACH
- TEREN USŁUG

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W STREFIE POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH ZABUDOWĘ OD LOTNICZYCH URZĄDZEŃ NAZIEMNYCH (LUN), OD OBIEKTU POŁOŻONEGO W WIĄZYNIE DOLNYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE DRÓG POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM MIEJSCOWYM

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ANDRESPOL W ZAKRESIE SOŁECTW STRÓŻA I ZIELONA GÓRA UCHWAŁA NR XI/107/25 RADY GMINY ANDRESPOL Z DZIA 7 STYCZNIA 2025 R.

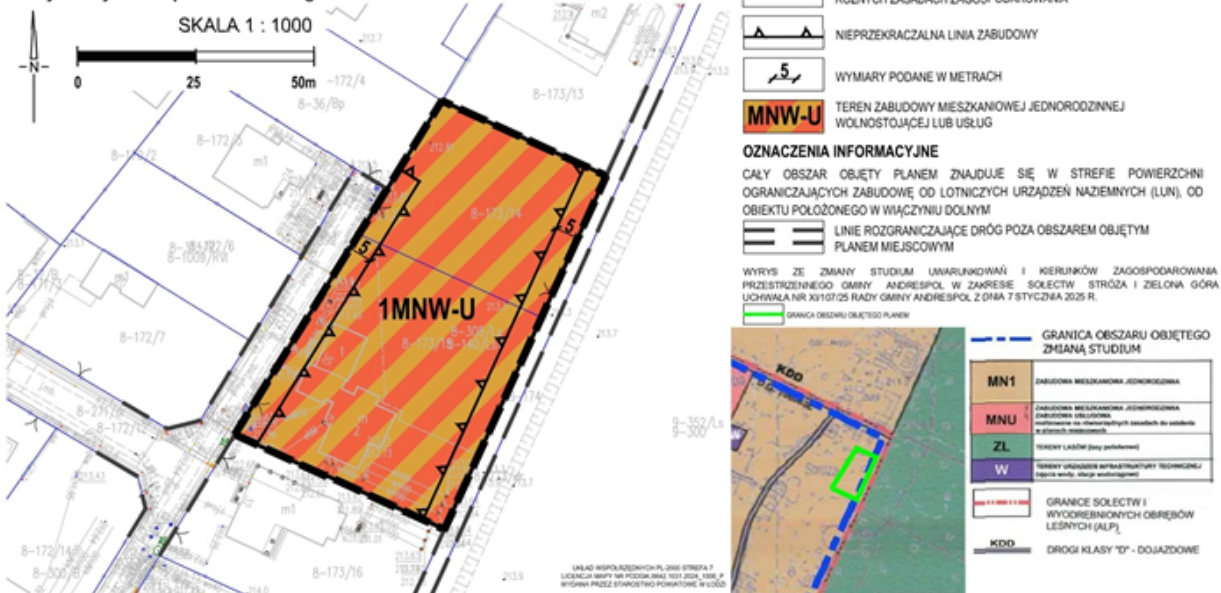


Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XII/115/25
Rady Gminy Andrespol
z dnia 14 lutego 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 26/19, 26/20, 26/21 POŁOŻONYCH PRZY ULICY CZAJEWSKIEGO W MIEJSCOWOŚCI STRÓŻA ORAZ DLA DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 173/14 I 173/15 PRZY ULICY TENISOWEJ W MIEJSCOWOŚCI STRÓŻA

RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XII/115/25
Rady Gminy Andrespol z dnia 14 lutego 2025 r.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XII/115/25

Rady Gminy Andrespol

z dnia 14 lutego 2025 r.

Rozstrzygnięcie

Rady Gminy Andrespol

w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530, 1572, 1717, 1756 i 1907) po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 26/19, 26/20, 26/21 położonych przy ulicy Czajewskiego w miejscowości Stróża oraz dla działek o numerach ewidencyjnych 173/14 i 173/15 przy ulicy Tenisowej w miejscowości Stróża - Rada Gminy Andrespol postanawia, co następuje:

§ 1. Ze względu na brak zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, niniejsza uchwała nie rodzi skutków finansowych.

Przewodniczący Rady Gminy
Andrespol

Jan Woźniak

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XII/115/25

Rady Gminy Andrespol

z dnia 14 lutego 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XII/115/25

Rady Gminy Andrespol

z dnia 14 lutego 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Andrespol z dnia 14 lutego 2025 r., w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerach ewidencyjnych 26/19, 26/20, 26/21 położonych przy ulicy Czajewskiego w miejscowości Stróża oraz dla działki o numerach ewidencyjnych 173/14 i 173/15 przy ulicy Tenisowej w miejscowości Stróża

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie do składania uwag, Rada Gminy Andrespol nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2004 r. poz. 1130, 1907 i 1940).

Przewodniczący Rady Gminy
Andrespol

Jan Woźniak

Uzasadnienie

do Uchwały nr XII/115/25 Rady Gminy Andrespol z dnia 14 lutego 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 26/19, 26/20, 26/21 położonych przy ulicy Czajewskiego w miejscowości Stróża oraz dla działek o numerach ewidencyjnych 173/14 i 173/15 przy ulicy Tenisowej w miejscowości Stróża

1.Wstęp Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 26/19, 26/20, 26/21 położonych przy ulicy Czajewskiego w miejscowości Stróża oraz dla działek o numerach ewidencyjnych 173/14 i 173/15 przy ulicy Tenisowej 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, 1907 i 1940) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

2.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1)Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury Projekt planu miejscowego w § 17 i § 18 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2)Walory architektoniczne i krajobrazowe Projekt planu miejscowego w § 17 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

3)Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska. Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń ochronnych dotyczących gospodarowania wodami, terenów leśnych, użytkowania terenów upraw polowych i terenów łąk, ze względu na niewystępowanie. Na obszarze planu występują grunty leśne, w związku z tym opracowano wniosek o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa o powierzchni 0,5226 ha na cele nieleśne. Przy procedurze sporządzania planu miejscowego, który obecnie obowiązuje (uchwała nr XXXII/340/05 Rady Gminy Andrespol z dnia 12 kwietnia 2005 r.) – przeprowadzona była dla części nieruchomości, które tego wymagały – zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, jednak ze względu na znaczny upływ czasu – wystąpiono ponownie. Marszałek Województwa Łódzkiego Decyzją z dnia 12 listopada 2024 r. (znak: RRI.7151.1.28.2024) wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych o łącznej powierzchni 0,5226 ha, czyli całego wnioskowanego obszaru.

4)Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej, zabytki – w związku z czym plan nie ustala wymogów ich ochrony. Nie zawiera również ustaleń dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego.

5)Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia odnoszące się między innymi do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały w planie określone w § 7 poprzez ustalenie, iż przy realizacji obiektów z przeznaczeniem użytkowym obowiązuje zagospodarowanie w sposób umożliwiający swobodne poruszanie się osób ze szczególnymi potrzebami.

6)Walory ekonomiczne przestrzeni Projekt planu miejscowego poprzez sposób przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory

ekonomiczne przestrzeni. Z uwagi na fakt, iż wartość nieruchomości wzrosła, ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

7) Prawo własności Ustalenia planu szanują prawo własności terenu.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa Plan nie zawiera szczególnych ustaleń w zakresie obronności i bezpieczeństwa, wykraczających poza regulacje zawarte w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

9) Potrzeby interesu publicznego Projekt planu nie wskazuje terenów jako przestrzeni publicznych.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej Projekt planu w Rozdziale 2 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gospodarki odpadami, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą, gazową oraz telekomunikacji.

11) Udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych W ramach sporządzania planu miejscowego podjęto i przeprowadzono następujące czynności:

- 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 18 września 2024 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 3 grudnia 2024 r. – 3 stycznia 2025 r. i obejmą:

1) zbieranie uwag do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko w dniach 3 grudnia 2024 r. – 3 stycznia 2025 r.;

2) spotkanie otwarte, które odbyło się 19 grudnia 2024 r. o godz. 15.00 w siedzibie Urzędu Gminy Andrespol;

3) spotkanie plenerowe, które odbyło się 19 grudnia 2024 r. o godz. 15.30. We wskazanym terminie nie wpłynęły uwagi do projektu planu. 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 § 9 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 w zakresie sołectw Stróża i Zielona Góra.

14)Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy Niniejszy projekt planu uwzględnia wnioski właścicieli. Obszar na załączniku nr 1 wskazywany jest na teren usług, posiada dogodne położenie przy istniejących drogach gminnych i powiatowej oraz sieci infrastruktury technicznej. Obszar na załączniku nr 2 wskazywany jest na teren mieszkaniowo-usługowy. Posiada dostęp do gminnej drogi oraz sieci infrastruktury technicznej. Na jednej z nieruchomości usytuowany jest budynek mieszkalny. Zmiana dotyczy parametrów i zasad zabudowy i użytkowania terenu. Przeznaczenie terenów nie narusza ustaleń obowiązującej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Andrespol w zakresie sołectw Stróża i Zielona Góra.

3.Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do planu (Nr LXXX/660/24 z dnia 12 kwietnia 2024 r.), zbieżne jest z „Analizą dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” przyjętą Uchwałą Nr LXVIII/552/10 Rady Gminy Andrespol z dnia 11 października 2010 r. Gmina podjęła prace nad aktualizacją Analizy zmian w zagospodarowaniu za okres ostatniej kadencji. Wymagania uniwersalnego projektowania zostały uwzględnione w planie zgodnie z ust. 2 pkt 5) niniejszego uzasadnienia.

4.Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy Uchwalenie planu miejscowego nie niesie za sobą skutków finansowych dla Gminy po stronie wydatków.