



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

---

Łódź, dnia 17 maja 2024 r.

Poz. 4126

### UCHWAŁA NR LXXX/659/24 RADY GMINY ANDRESPOL

z dnia 12 kwietnia 2024 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 246, 247 i 248 położonych przy ulicy Marcina Kasprzaka 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) 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 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 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 LXVIII/574/23 Rady Gminy Andrespol z dnia 26 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 246, 247 i 248 położonych przy ulicy Marcina Kasprzaka w miejscowości Justynów, po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Andrespol przyjętego uchwałą Nr XVI/152/15 Rady Gminy Andrespol z dnia 16 listopada 2015 r. – Rada Gminy Andrespol uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1.** Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 246, 247 i 248 położonych przy ulicy Marcina Kasprzaka w miejscowości Justynów, zwanego dalej planem wraz z:

- 1) rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, sporządzonym w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Andrespol;
- 2) 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;
- 4) danymi przestrzennymi tworzonymi dla planu, zapisanymi w postaci elektronicznej – stanowiącymi załącznik nr 4 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, wiat rowerowych, miejsc gromadzenia pojemników na odpady;
- 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) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów oraz wskaźniki intensywności zabudowy;
- 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) wymiarowanie odległości 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 terenu: **UE** – teren usług edukacji.

§ 7. Przez realizację zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnego z ustalonym przeznaczeniem, należy rozumieć, budowę obiektów o funkcji zgodnej z przeznaczeniem oraz towarzyszących im obiektów i urządzeń niezbędnych do użytkowania tej zabudowy, takich jak: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi obsługi wewnętrznej, miejsca postojowe, place manewrowe, zieleń, wiaty rowerowe, wózkownie i miejsca gromadzenia pojemników na odpady itp.

## **Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe**

§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem UE ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług edukacji; dopuszcza się: urządzenia sportowe, place zabaw, wolnostojące wózkownie, wiaty rowerowe itp.;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną: 80 % powierzchni działki budowlanej,
  - d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
    - minimalny: 0,05,
    - maksymalny: 0,7,
  - e) zagospodarowanie w sposób umożliwiający dostęp osobom niepełnosprawnym ruchowo;
- 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 10 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) dopuszcza się lokalizowanie w granicach działek elementów oddzielenia pożarowego, jeżeli wymaga tego wpływ istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich,
  - f) ustala się minimalną powierzchnię nowopowstałej działki budowlanej: 500 m<sup>2</sup>;
- 4) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
  - a) szerokości frontu wynosząca co najmniej 17 m,
  - b) powierzchnię działki wynosząca co najmniej 500 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100° oraz równoległe do istniejących granic działki;
- 5) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych: co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu, w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z możliwością bezpośredniej obsługi z drogi gminnej.

2. W zakresie ochrony środowiska:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – za wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie ochrony akustycznej – teren podlega ochronie akustycznej, określonej w przepisach odrębnych, jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 404 Koluszki - Tomaszów Mazowiecki oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 403 Brzeziny - Lipce Reymontowskie, 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 drogi gminnej nr 106137E, znajdującej się poza obszarem objętym planem.

2. Na obszarze objętym planem obowiązuje zapewnienie jednego miejsca parkingowego przeznaczonego do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na obiekt usługowy.

§ 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.

§ 11. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych oraz do ziemi.

§ 12. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszczenie zagospodarowania 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.

§ 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;
- 4) 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 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 o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej, 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. Ustalenia końcowe**

§ 18. 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.

§ 19. Dla obszaru objętego niniejszym planem, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XXXII/340/05 z dnia 12 kwietnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Łódz. Nr 183, poz. 1835).

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

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Andrespol.

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

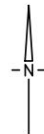
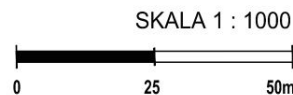
Przewodniczący Rady Gminy  
Andrespol

**Jan Woźniak**






Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXX/659/24  
 Rady Gminy Andrespol  
 z dnia 12 kwietnia 2024 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK O  
 NUMERACH EWIDENCYJNYCH: 246, 247 I 248 POŁOŻONYCH PRZY ULICY  
 MARCINA KASPRZAKA W MIEJSCOWOŚCI JUSTYNÓW**

**RYSUNEK PLANU**




**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**

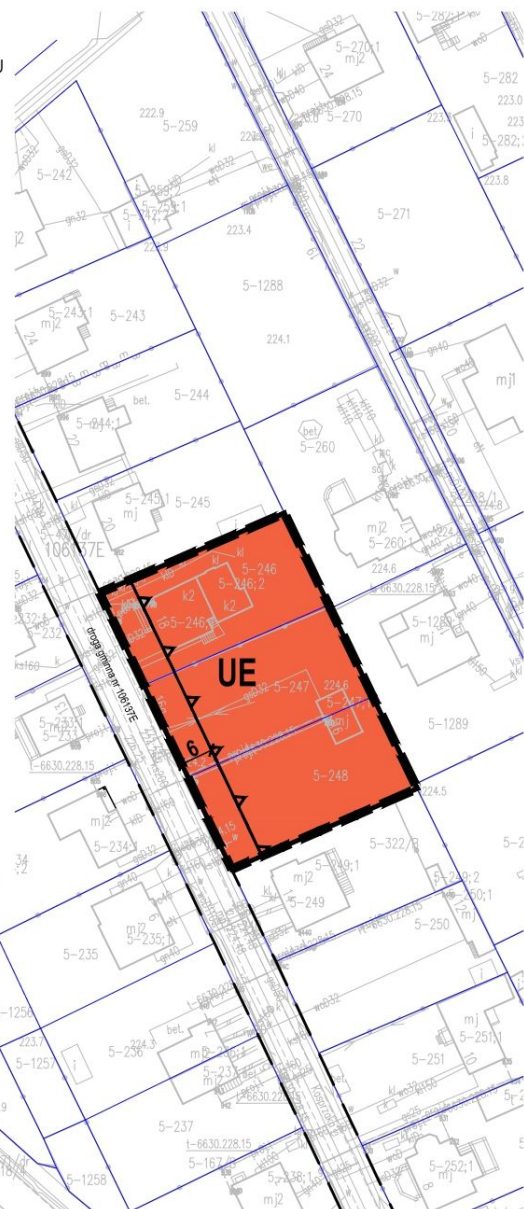
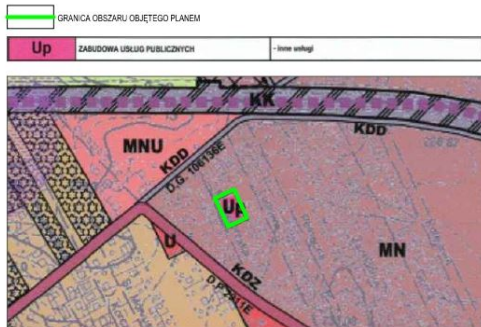
-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKROCALNA LINIA ZABUDOWY
-  **UE** TEREN USŁUG EDUKACYJNY
-  **5** ZWYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI W METRACH

**OZNACZENIA INFORMACYJNE**

CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W STREFIE POWIERZCHNI  
 OGRANICZAJĄCYCH ZABUDOWĘ OD LOTNICZYCH URZĄDZEŃ NAZIEMNYCH (LUN), OD  
 OBIEKTU POŁOŻONEGO W WIĄCZYNIU DOLNYM

-  DROGI POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
 PRZESTRZENNEGO GMINY ANDRESPOL UCHWAŁA NR XVII/152/15 RADY  
 GMINY ANDRESPOL Z DNIA 16 LISTOPADA 2015 R.



UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PL-2000 strefa 7  
 LICENCJA MAPY NR PODGIG 6642.1527.2023\_1006\_P  
 WYDANA PRZEZ STAROSTWO POWIATOWE W ŁODZI

**PRACOWNIA TEREN**

EWA KRAKOWSKA UPR.URB. NR 1099/90  
 90-448 ŁÓDŹ  
 UL. ŻWIRKI 1C LOK. 3

LISTOPAD 2023

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXX/659/24  
Rady Gminy Andrespol  
z dnia 12 kwietnia 2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Andrespol z dnia 12 kwietnia 2024 r. w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 246, 247 i 248 położonych przy ulicy Marcina Kasprzaka w miejscowości Justynów**

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 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739).

Przewodniczący Rady Gminy  
Andrespol

**Jan Woźniak**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXX/659/24

Rady Gminy Andrespol

z dnia 12 kwietnia 2024 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 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270, 1273, 497, 1407, 1429, 1641, 1693, 1872) po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 246, 247 i 248 położonych przy ulicy Marcina Kasprzaka w miejscowości Justynów - 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 LXXX/659/24

Rady Gminy Andrespol

z dnia 12 kwietnia 2024 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**