



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 11 kwietnia 2025 r.

Poz. 4188

## UCHWAŁA NR XIII/131/25 RADY GMINY ANDRESPOL

z dnia 14 marca 2025 r.

### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulicy Źródlanej w miejscowości Andrespol**

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) oraz 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), a także w związku z Uchwałą Nr LXII/570/18 Rady Gminy Andrespol z dnia 28 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulicy Źródlanej w miejscowości Andrespol, zmienioną Uchwałą Nr LXV/529/23 Rady Gminy Andrespol z dnia 17 marca 2023 r., po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Andrespol, uchwalonego Uchwałą Nr XVI/152/15 ze zmianą Rady Gminy Andrespol z dnia 16 listopada 2015 r. - Rada Gminy Andrespol uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1.** Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulicy Źródlanej w miejscowości Andrespol, 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) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

- 2) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej najdłuższą kalenicę dachu;
- 3) działalności nieuciążliwej – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, której uciążliwość nie wykracza poza działkę budowlaną na terenie której działalność jest prowadzona, powodowaną między innymi emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat oraz wolnostojących instalacji fotowoltaicznych. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie elewacji budynku do 0,3 m przed nieprzekraczalną linię zabudowy w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji, a także wysunięcie przed wyznaczone linie zabudowy elementów budynków takich jak:
  - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
  - b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 5) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia zawarte są w niniejszej uchwale;
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące ustawy wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiący integralną część jego ustaleń, określony w §1 pkt 1 uchwały;
- 8) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej, historycznej lub edukacji ekologicznej;
- 9) obiektach rekreacji – należy przez to rozumieć obiekty oraz urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi, a także inne z nimi związane, w tym między innymi place zabaw, siłownie zewnętrzne, stoły do gry;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną w planie jednostkę o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 11) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Andrespol;
- 12) usługach – należy przez to rozumieć działalność mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności, w tym między innymi w zakresie gastronomii, kultury, oświaty, ochrony zdrowia, biur, finansów, wykonywania wolnych zawodów, administracji, bankowości, usług pocztowych, zamieszkania zbiorowego, turystyki, hotelarstwa, usług noclegowych, usług publicznych, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży poniżej 500 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów oraz stacji paliw i myjni samochodowych, składów i skupów odpadów oraz złomu, zakładów spalania zwłok;
- 13) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługową działalność realizowaną przez administrację publiczną między innymi w zakresie kultury, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, rekreacji i sportu.

#### § 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, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów oraz wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;

- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) 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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania 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.

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

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa biologicznie czynna;
- 5) symbole określające 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 terenów:

- 1) **MNW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) **MNW-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 3) **U-MNW** - teren usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 4) **UT** - teren usług turystyki;
- 5) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- 6) **KDL** – tereny dróg lokalnych;
- 7) **KDD** – tereny dróg dojazdowych;
- 8) **KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 9) **I** – teren infrastruktury technicznej;
- 10) **L** – teren lasu;
- 11) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne**

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania zabudowy przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) dopuszczenie remontu, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem ustaleń planu;
- 4) dopuszczenie odbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem dotychczasowych parametrów;
- 5) dopuszczenie zachowania liczby kondygnacji, geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i kolorystyki pokrycia dachowego w przypadku rozbudowy, remontu lub odbudowy;
- 6) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie;
- 7) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° – ceglastoczerwony, brązowy, szary lub grafitowy;
- 8) kolor elewacji – biały, odcienie beżu lub szarości lub kolory zastosowanych materiałów budowlanych w barwach dla nich naturalnych;
- 9) dopuszczenie zastosowania innego niż określony w pkt 8 koloru elewacji na 30% powierzchni każdej z elewacji budynku;
- 10) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 11) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni;
- 12) nakaz dostosowania zabudowy, a także urządzeń i budowli przeznaczonych do ruchu pieszego do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem:
  - a) tereny MNW kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) tereny MNW-U, U-MNW kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) teren UT kwalifikowany jest jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz zmian stosunków wodnych oraz zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

**§ 9. 1.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się, iż obszar przestrzeni publicznej obejmuje teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1UT.

2. W obszarze przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizację obiektów, o których mowa w §18.

**§ 10.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach obszarów dla których obowiązują przepisy odrębne:

- 1) strefa powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) dla lotniczych urządzeń naziemnych (LUN);
- 2) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 403 Zbiornik międzymorenowy Brzeziny - Lipce Reymontowskie;
- 3) Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP nr 404 Koluszki – Tomaszów;
- 4) Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Miazgi pod Andrespołem.

**§ 11.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, ustala się nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji i ustalenia sposobu oznakowania przeszkód lotniczych.

**§ 12. 1.** Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działek wydzielonych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami MNW, MNW-U, U-MNW, UT: 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MNW, MNW-U, U-MNW, UT: 20,0 m;
- 3) kąt przebiegu granic działki w stosunku do pasa drogowego na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MNW, MNW-U, U-MNW, UT: 70° – 110°.

2. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

3. Zasady i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 13.** W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów dopuszcza się wykorzystywanie terenów w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

**§ 14.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) 30% na terenach MNW, MNW-U, U-MNW, UT;
- 2) 1% na pozostałych terenach.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 15.** Dla terenów oznaczonych symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wiat, budynków gospodarczych i garaży;
- 3) dopuszczenie lokalizacji maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 4) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - b) w granicach strefy biologicznie czynnej, wyznaczonej w granicach terenu 2MNW:
    - zakaz lokalizacji budynków,
    - nakaz zachowania co najmniej 90% powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni wyznaczonej strefy,
    - zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeb określonych w przepisach odrębnych,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz nawierzchni utwardzonych: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
    - minimalny: 0,01,
    - maksymalny: 0,60,

- e) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania, związanych z prowadzeniem prac budowlanych;
- 5) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych: 10,0 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem kondygnacji podziemnej,
    - wiat, budynków gospodarczych, garaży oraz budowli: 5,0 m, maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna,
  - b) dachy budynków oraz wiat: dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°,
  - c) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 900 m<sup>2</sup>.

**§ 16.** Dla terenów oznaczonych symbolami **1MNW-U**, **2MNW-U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wiat, budynków gospodarczych i garaży;
- 3) dopuszczenie lokalizacji maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 4) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz nawierzchni utwardzonych: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
    - minimalny: 0,01,
    - maksymalny: 0,50,
  - d) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania, związanych z prowadzeniem prac budowlanych;

- 5) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy:
  - budynków: 10,0 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem tiret 2,
  - wiat, budynków gospodarczych, garaży oraz budowli: 5,0 m, maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna,
- b) dachy budynków oraz wiat: dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°,
- c) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 900 m<sup>2</sup>.

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wiat, budynków gospodarczych i garaży;
- 3) dopuszczenie lokalizacji maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 4) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz nawierzchni utwardzonych: 50% powierzchni działki budowlanej,

- c) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
    - minimalny: 0,01,
    - maksymalny: 0,70,
  - d) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania, związanych z prowadzeniem prac budowlanych;
- 5) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków: 10,0 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem tiret 2,
    - wiat, budynków gospodarczych, garaży: 5,0 m, maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna,
    - budowli: 8,0 m,
  - b) dachy budynków oraz wiat: dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°,
  - c) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 900 m<sup>2</sup>.

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1UT**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług turystyki;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów rekreacji;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wiat i budynków gospodarczych;
- 4) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz nawierzchni utwardzonych: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
    - minimalny: 0,01,
    - maksymalny: 0,60,
  - d) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania, związanych z prowadzeniem prac budowlanych;
- 5) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków: 10,0 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem tiret 2,
    - wiat i budynków gospodarczych: 5,0 m, maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna,
    - budowli: 8,0 m,
  - b) dachy budynków oraz wiat: dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°,
  - c) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 900 m<sup>2</sup>.

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi zbiorczej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,

- b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych słupowych,
  - c) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
  - d) dopuszczenie lokalizacji dróg rowerowych, pieszo-rowerowych oraz pieszych;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy – maksymalna wysokość budowli: 12,0 m.

**§ 20.** Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDL, 2KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych słupowych,
  - c) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
  - d) dopuszczenie lokalizacji dróg rowerowych, pieszo-rowerowych oraz pieszych;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy – maksymalna wysokość budowli: 12,0 m.

**§ 21.** Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych słupowych,
  - c) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
  - d) dopuszczenie lokalizacji dróg rowerowych, pieszo-rowerowych oraz pieszych,
  - e) dopuszczenie połączenia strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy – maksymalna wysokość budowli: 12,0 m.

**§ 22.** Dla terenów oznaczonych symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych słupowych,
  - c) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
  - d) dopuszczenie lokalizacji dróg rowerowych, pieszo-rowerowych oraz pieszych,
  - e) dopuszczenie połączenia strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy – maksymalna wysokość budowli: 12,0 m.

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1I** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budowli, sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej;
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz nawierzchni utwardzonych: 60% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
    - minimalny: 0,01,
    - maksymalny: 0,60,
  - d) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania, związanych z prowadzeniem prac budowlanych;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków: 6,0 m, jedna kondygnacja nadziemna,
    - budowli: 12,0 m,
  - b) dachy budynków: dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren lasu;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasów,
  - b) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych.

**§ 25.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1WS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów rekreacji oraz zieleni;
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenu – zakaz lokalizacji budynków oraz stanowisk postojowych;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy – maksymalna wysokość budowli: 5,0 m.

#### **Rozdział 4.**

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

**§ 26. 1.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez drogę powiatową nr 2911E, zlokalizowaną poza obszarem planu;
- 2) podstawową obsługę komunikacyjną obszaru za pośrednictwem dróg gminnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD;
- 3) nakaz zapewnienia, dla samochodów osobowych, na terenie działki budowlanej, co najmniej:
  - a) 2 stanowisk postojowych dla obsługi jednego lokalu mieszkalnego wliczając w to miejsca postojowe w garażu,
  - b) 1 stanowiska postojowego na jeden lokal użytkowy w przypadku realizacji lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,
  - c) 1 stanowiska postojowego na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usługowej;
- 4) w przypadku, gdy obliczona według zasad określonych w pkt 3 lit. c, sumaryczna liczba stanowisk postojowych przekroczy 5 stanowisk, obowiązuje zapewnienie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na terenie działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 5, w liczbie co najmniej:

- a) 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 75,
- b) 2% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 75;
- 5) w pozostałych przypadkach nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie wydzielania działek pod realizację dojazdów do działek budowlanych o szerokości minimum 8,0 m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5 m x 12,5 m;
- 7) dopuszczenie zmniejszenia szerokości dojazdu do 6,0 m i odstąpienie od wykonania placu do zawracania, w przypadku gdy długość dojazdu, o którym mowa w pkt 6 nie przekracza 50,0 metrów, a służy on do obsługi komunikacyjnej nie więcej niż 4 działek budowlanych;
- 8) nakaz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji;
- 2) ustala się dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na obszarze planu, w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości prowadzenia infrastruktury technicznej w granicach terenów komunikacji;
- 3) ustala się dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, remontu i rozbiórki sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się powiązanie projektowanych sieci infrastruktury technicznej z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej zlokalizowanymi poza obszarem planu;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
  - b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:
  - a) odprowadzanie ścieków bytowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) dopuszczenie lokalizacji przepompowni ścieków;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) z terenów komunikacji drogowej, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) z pozostałych terenów, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej lub odprowadzanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszczenie gromadzenia wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych i studniach chłonnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych oraz wykorzystanie ich do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
  - d) dopuszczenie lokalizacji przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - a) podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
  - b) dopuszczenie zasilania z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii elektrycznej, z wyjątkiem turbin wiatrowych o poziomej osi obrotu,
  - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;

- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych ustala się przyłączenie do projektowanej sieci ciepłej lub stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, w tym między innymi paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem turbin wiatrowych o poziomej osi obrotu;
- 11) w zakresie telekomunikacji ustala się obsługę abonentów realizowaną za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 12) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
  - a) nakaz zbiórki odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie nieruchomości, na której są wytwarzane, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) selektywną zbiórkę odpadów z zachowaniem obowiązujących na terenie gminy regulacji w tym zakresie.

## **Rozdział 5.**

### **Ustalenia końcowe**

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

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

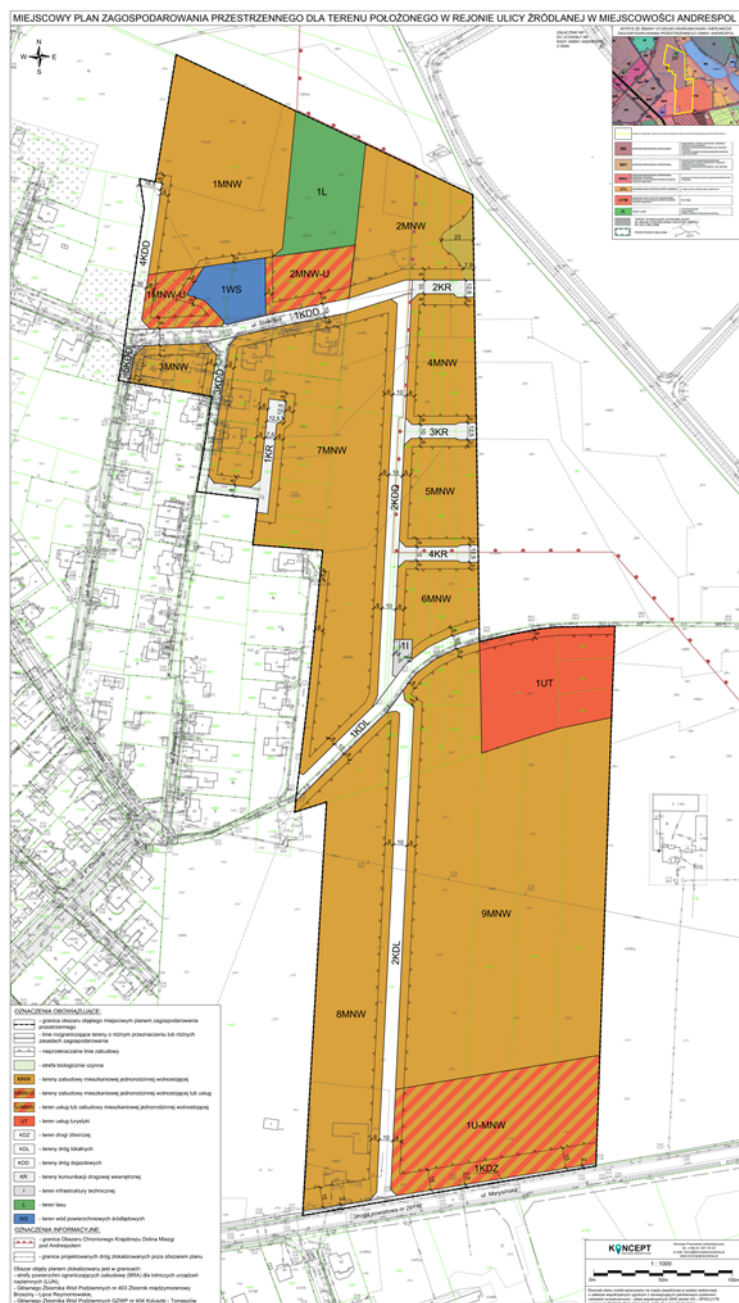
**§ 29.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Andrespol.

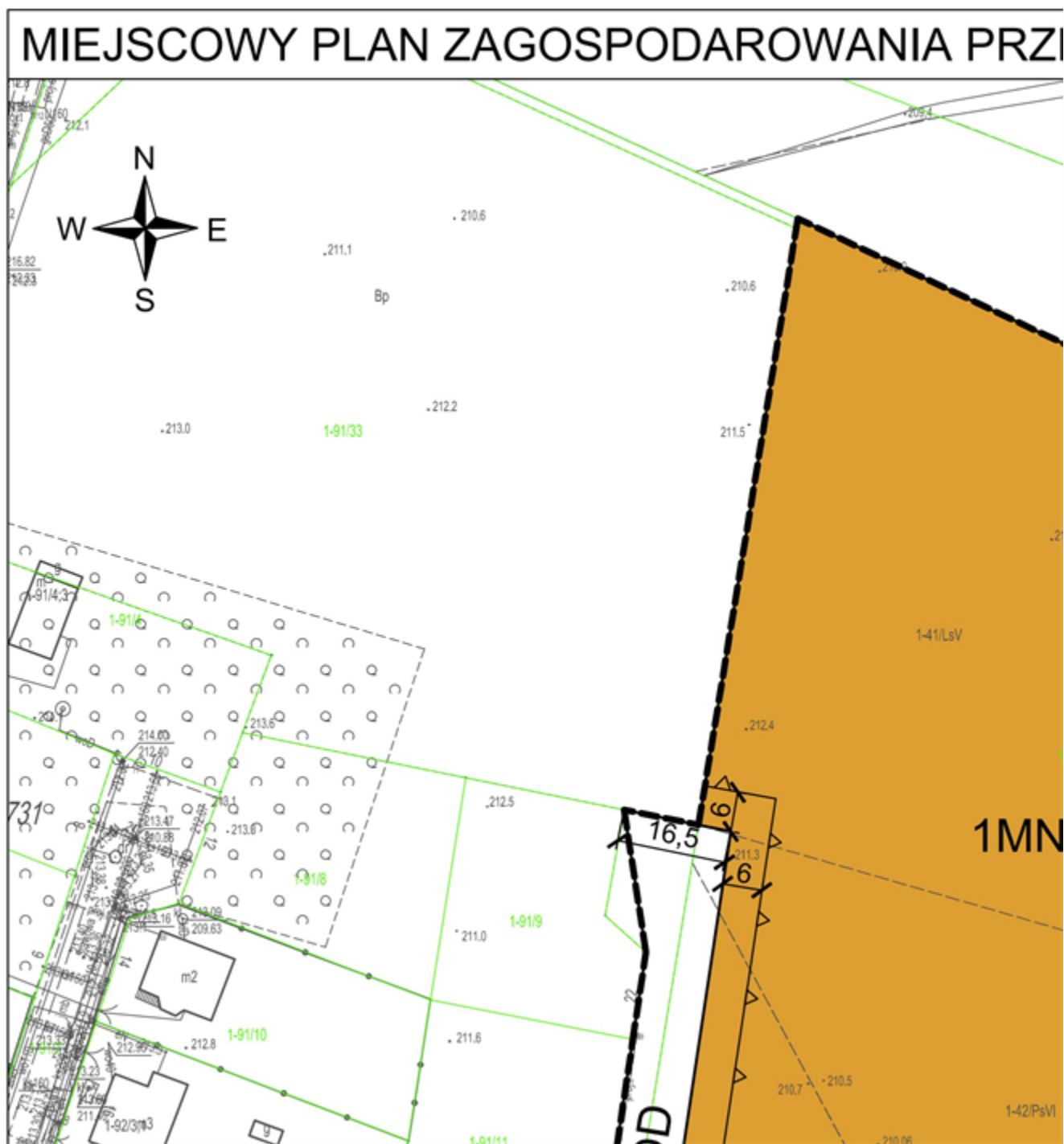
**§ 30.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
Andrespol

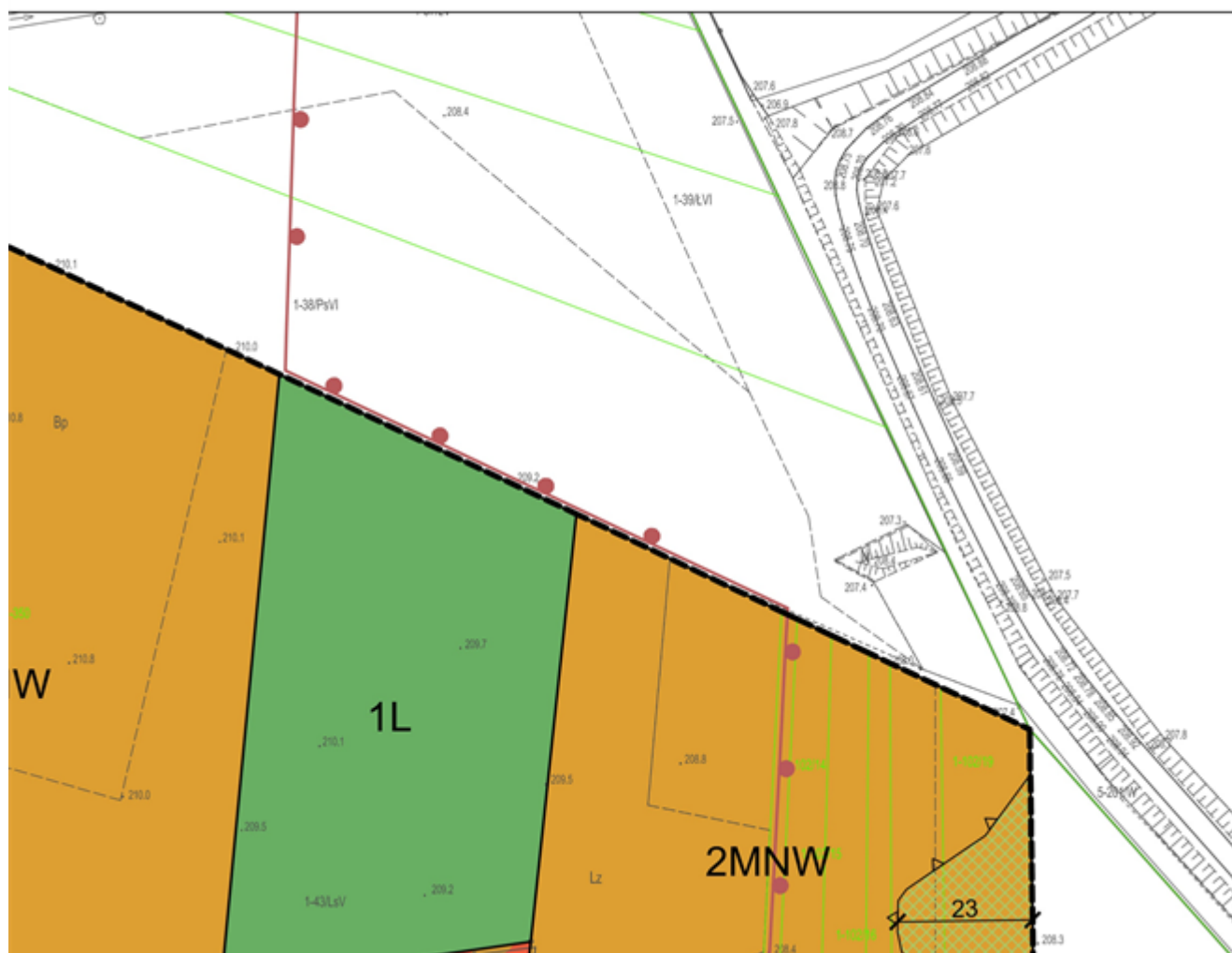
**Jan Woźniak**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XIII/131/25  
Rady Gminy Andrespol  
z dnia 14 marca 2025 r.



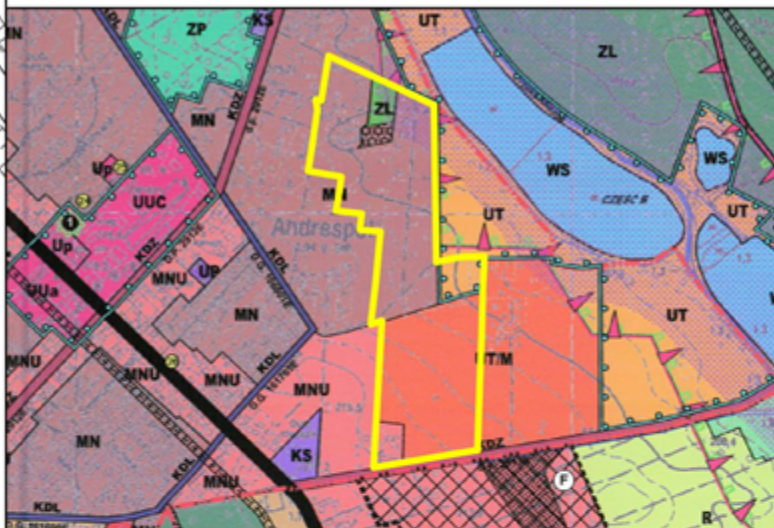


ESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE ULICY



ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR  
RADY GMINY ANDRESPOL  
Z DNIA

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ANDRESPOL



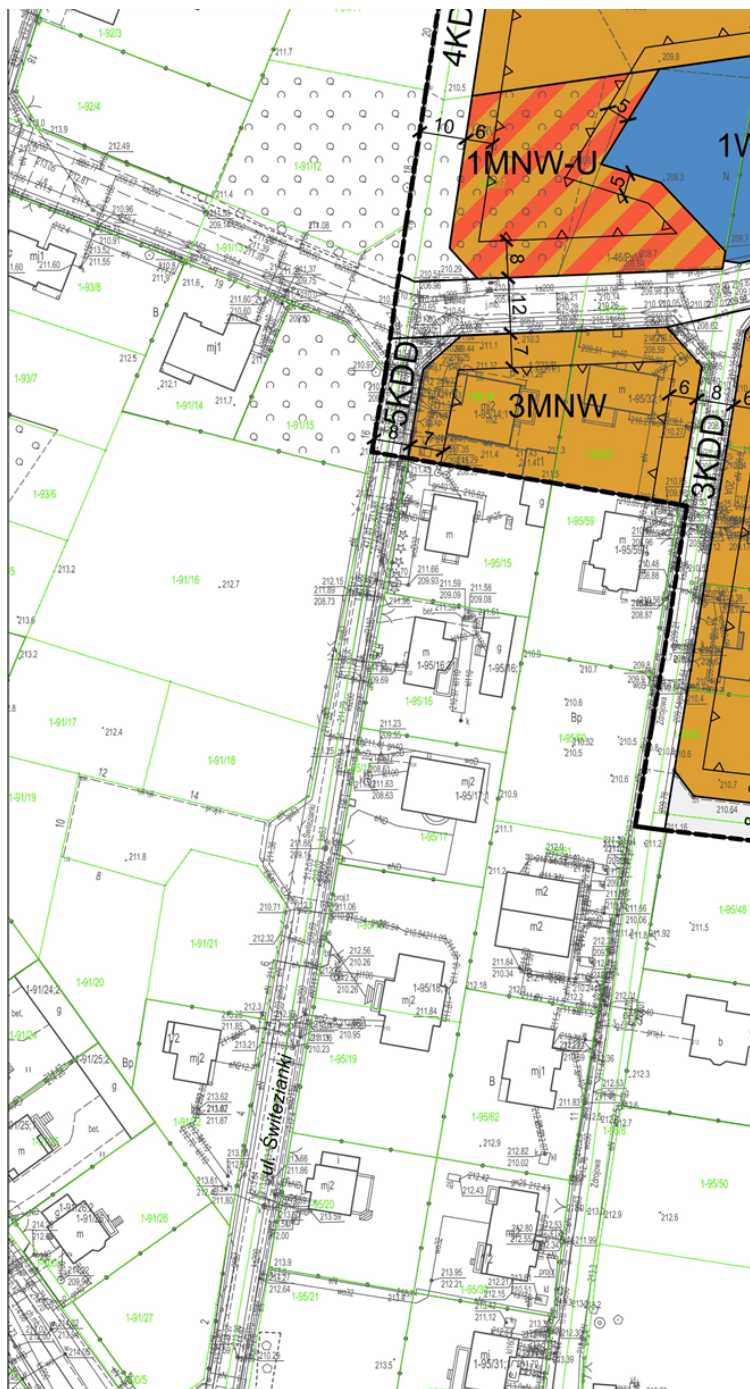
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

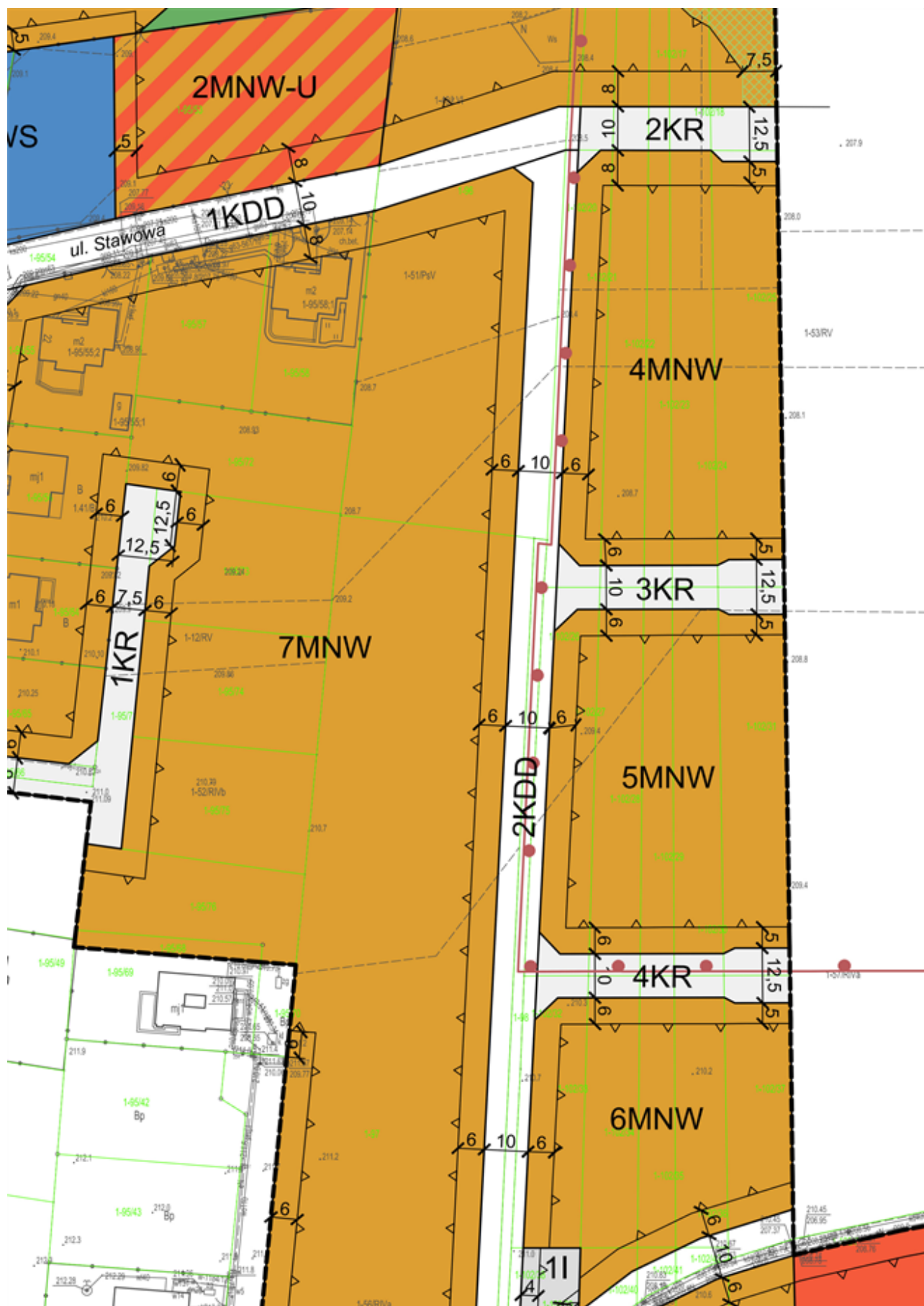
|             |                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>MN</b>   | ZABUDOWA MIESZKANIOWA, JEDNORODZINNA                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- usługi związane z obsługą mieszkańców o charakterze publicznym lub komercyjnym,</li> <li>- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, tzn. małe domy mieszkalne</li> <li>- zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej w północnej części wsi Janówka</li> </ul> |
| <b>MN1</b>  | ZABUDOWA MIESZKANIOWA, JEDNORODZINNA                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- zabudowa rekreacji indywidualnej (letniskowej),</li> <li>- usługi związane z obsługą mieszkańców o charakterze publicznym lub komercyjnym,</li> <li>- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, tzn. małe domy mieszkalne</li> </ul>                           |
| <b>MNU</b>  | ZABUDOWA MIESZKANIOWA, JEDNORODZINNA<br>ZABUDOWA USŁUDOWA<br>realizowane na równorzędnych zasadach do ustalania w planach miejscowych | - zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej w Budzinie Wsi i Kozanów                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>UTs</b>  | ZABUDOWA USŁUG TURYSTYKI, SPORTU I REKREACJI                                                                                          | - usługi z zakresu oświaty, kultury i gastronomii                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>UT/M</b> | ZABUDOWA USŁUG TURYSTYKI I MIESZKANIOWA<br>realizowane na równorzędnych zasadach do ustalania w planach miejscowych                   | - inne usługi                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>ZL</b>   | TERENY LASÓW                                                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- małe zbiorniki wodne</li> <li>- drogi publiczne</li> <li>- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej</li> </ul>                                                                                                                                     |

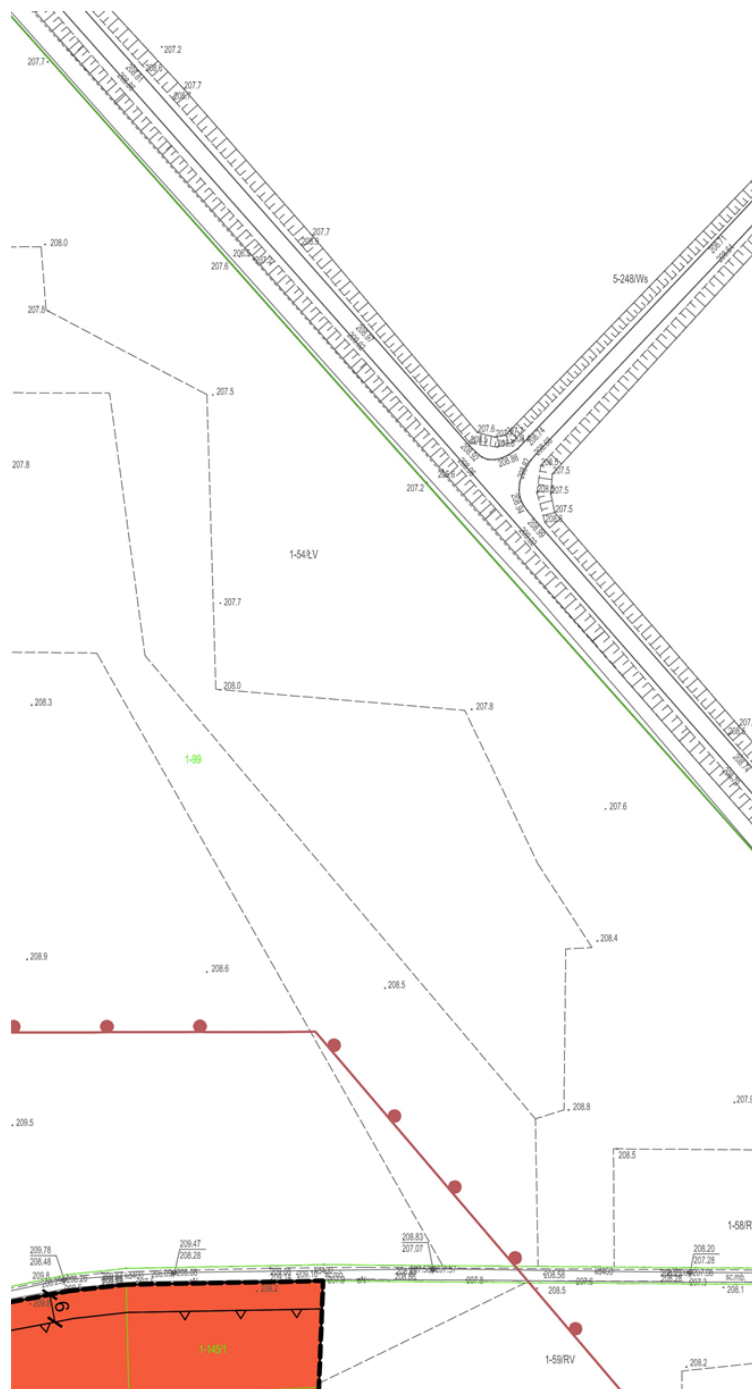
TERENY WYMAGAJĄCE UZYSKANIA ZGODY  
NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA GRUNTÓW LEŚNYCH  
NA CELE NIELEŚNE

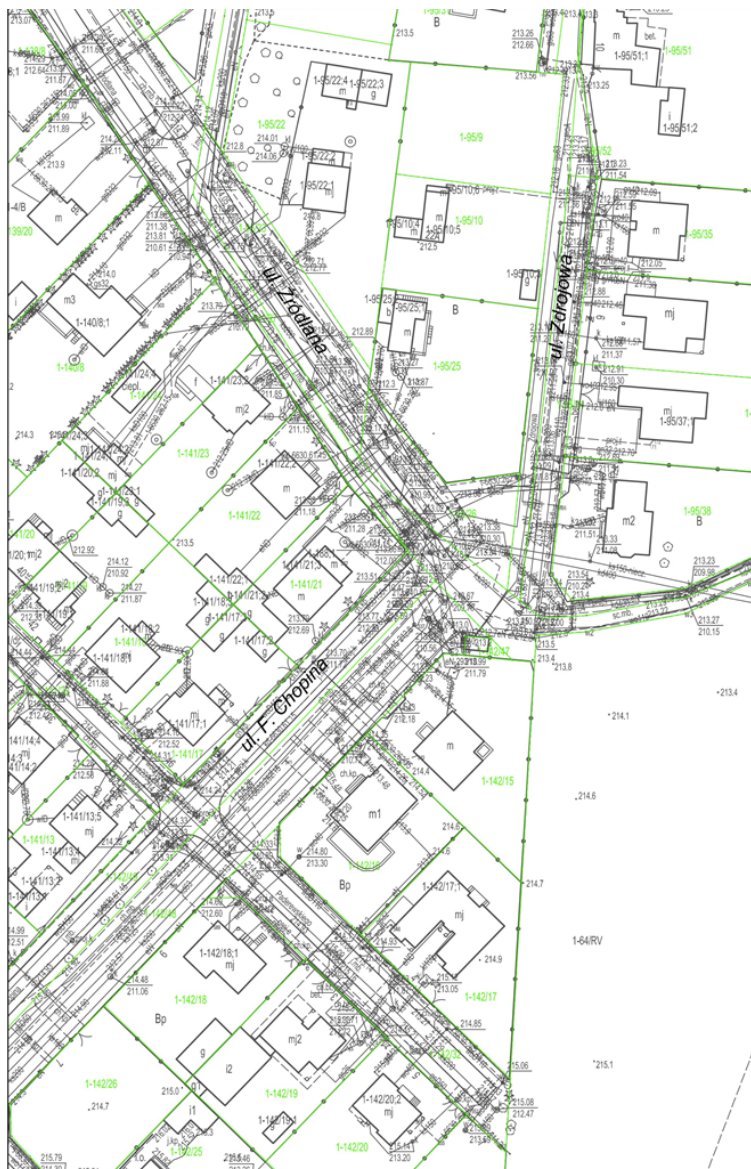
PRZESTRZEŃ PUBLICZNA

自

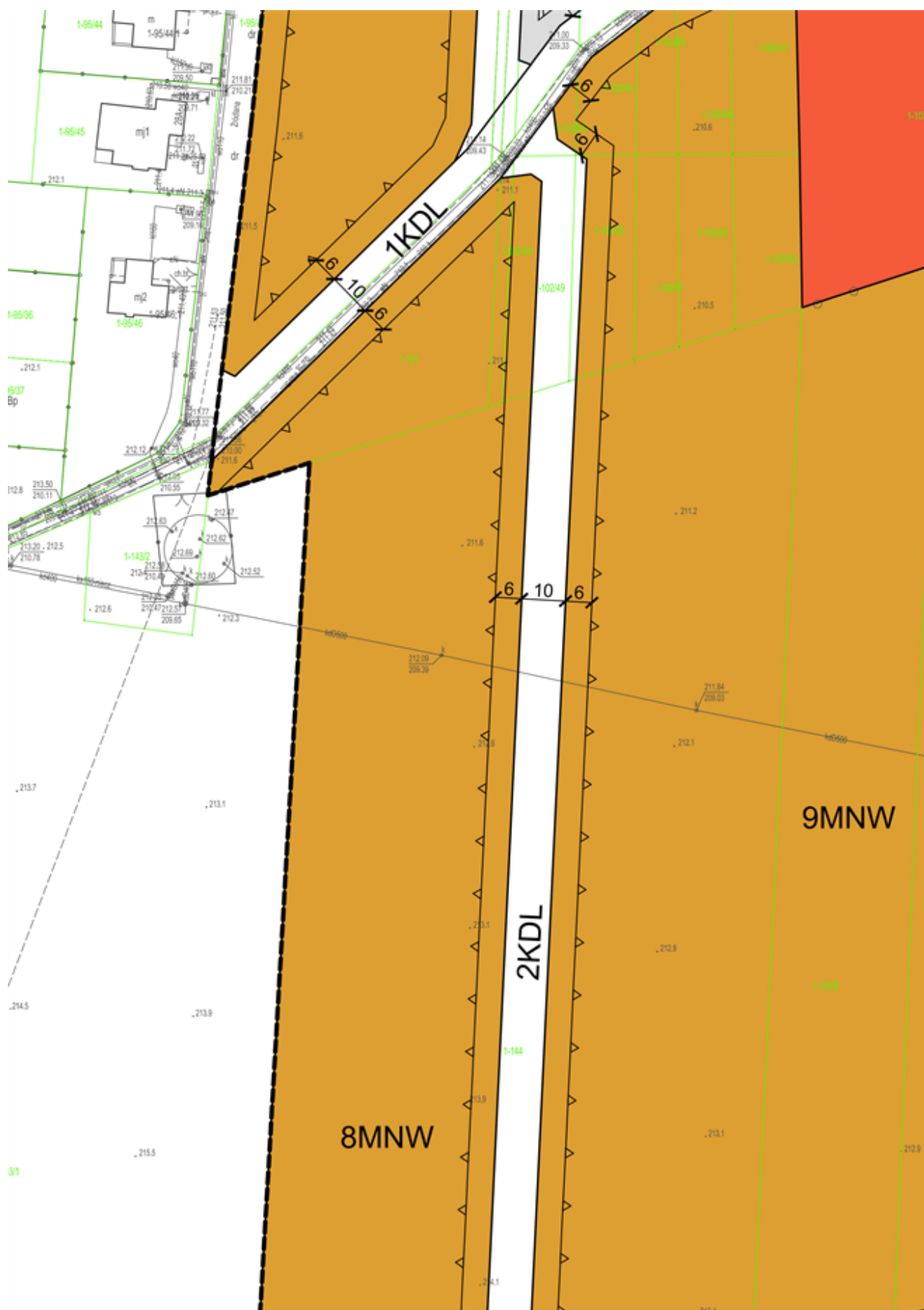


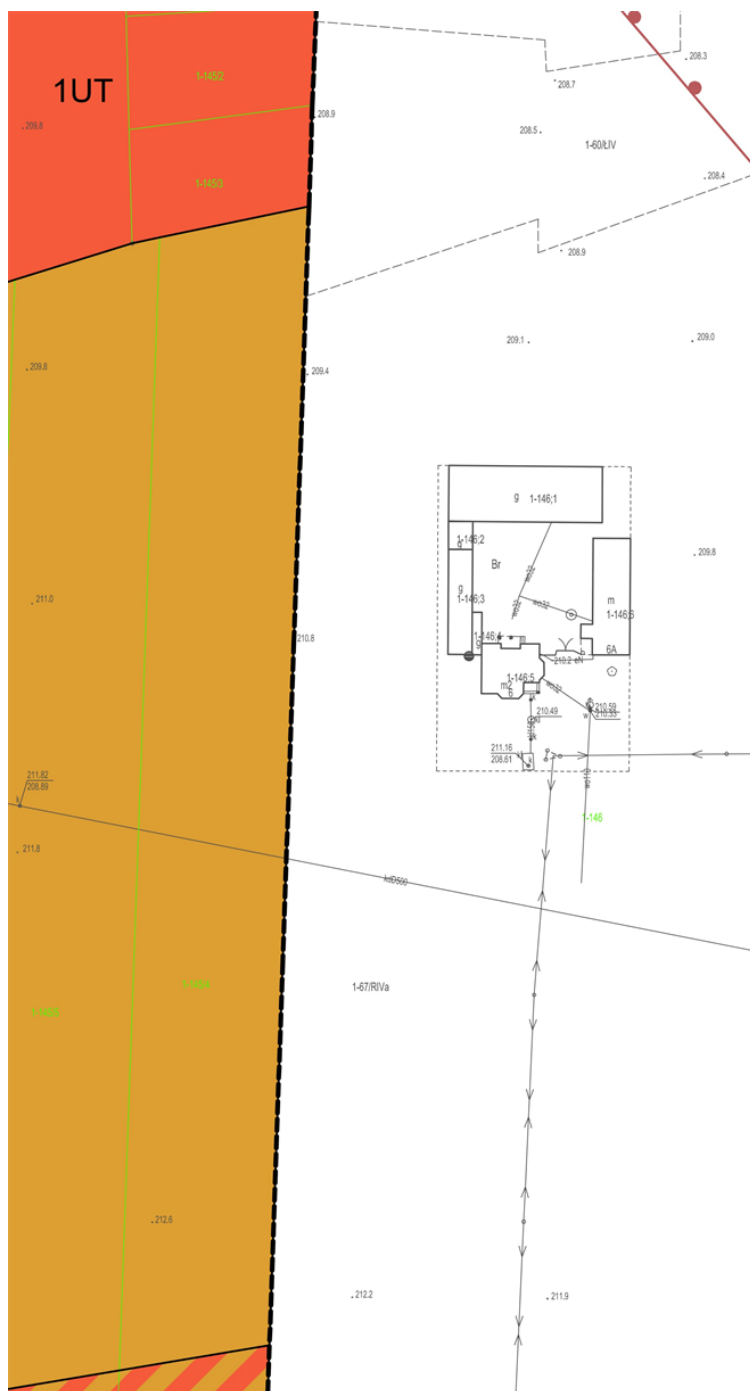


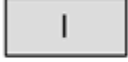


**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:**

-  - granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
-  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  - nieprzekraczalne linie zabudowy
-  - strefa biologicznie czynna





|                                                                                     |                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
|    | - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej           |
|    | - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług |
|    | - teren usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej  |
|    | - teren usług turystyki                                                |
|    | - teren drogi zbiorczej                                                |
|    | - tereny dróg lokalnych                                                |
|    | - tereny dróg dojazdowych                                              |
|    | - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej                              |
|    | - teren infrastruktury technicznej                                     |
|   | - teren lasu                                                           |
|  | - teren wód powierzchniowych śródlądowych                              |

#### OZNACZENIA INFORMACYJNE:

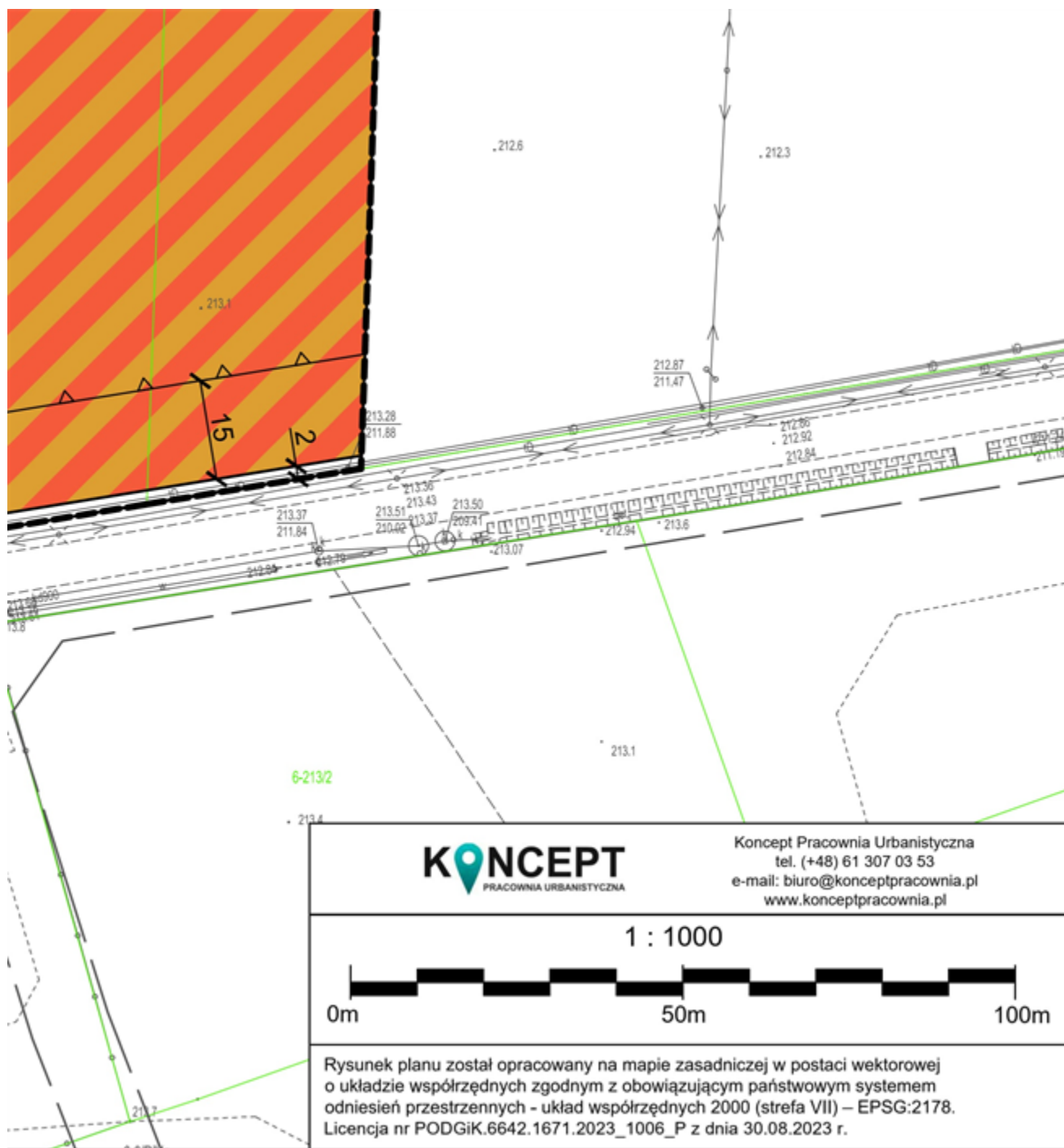
|                                                                                     |                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
|  | - granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Miazgi pod Andrespołem |
|  | - granice projektowanych dróg zlokalizowanych poza obszarem planu      |

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach:

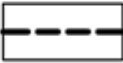
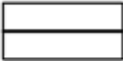
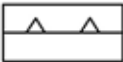
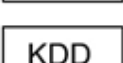
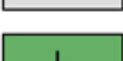
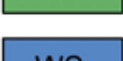
- strefy powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) dla lotniczych urządzeń naziemnych (LUN),
- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 403 Zbiornik międzymorenowy Brzeziny - Lipce Reymontowskie,
- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 404 Koluszki - Tomaszów



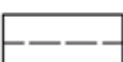




**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:**

|                                                                                     |                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | - granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego                |
|    | - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania |
|    | - nieprzekraczalne linie zabudowy                                                           |
|    | - strefa biologicznie czynna                                                                |
|    | - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej                                |
|    | - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług                      |
|    | - teren usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej                       |
|    | - teren usług turystyki                                                                     |
|   | - teren drogi zbiorczej                                                                     |
|  | - tereny dróg lokalnych                                                                     |
|  | - tereny dróg dojazdowych                                                                   |
|  | - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej                                                   |
|  | - teren infrastruktury technicznej                                                          |
|  | - teren lasu                                                                                |
|  | - teren wód powierzchniowych śródlądowych                                                   |

**OZNACZENIA INFORMACYJNE:**

|                                                                                     |                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
|  | - granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Miazgi pod Andrespołem |
|  | - granice projektowanych dróg zlokalizowanych poza obszarem planu      |

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach:

- strefy powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) dla lotniczych urządzeń naziemnych (LUN),
- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 403 Zbiornik międzymorenowy Brzeziny - Lipce Reymontowskie,
- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 404 Koluszki - Tomaszów

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIII/131/25

Rady Gminy Andrespol

z dnia 14 marca 2025 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Andrespol o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulicy Źródlanej w miejscowości Andrespol**

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) Rada Gminy Andrespol stwierdza, że:

1. Projekt miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 stycznia 2025 r. do 13 lutego 2025 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 28 lutego 2025 r.
2. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi.

Przewodniczący Rady Gminy  
Andrespol

**Jan Woźniak**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIII/131/25

Rady Gminy Andrespol

z dnia 14 marca 2025 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Andrespol 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 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) Rada Gminy Andrespol rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

- 1) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”;
- 2) wydatki z budżetu gminy;
- 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m. in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych.

Przewodniczący Rady Gminy  
Andrespol

**Jan Woźniak**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIII/131/25

Rady Gminy Andrespol

z dnia 14 marca 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**