



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 24 stycznia 2025 r.

Poz. 853

UCHWAŁA NR X/99/24 RADY GMINY ANDRESPOL

z dnia 16 grudnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 59 położonej przy ulicy Brzezińskiej w miejscowości Nowy Bedoń

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), 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 uchwały nr LXII/515/22 Rady Gminy Andrespol z dnia 14 grudnia 2022 r., Rada Gminy Andrespol uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 59 położonej przy ulicy Brzezińskiej w miejscowości Nowy Bedoń po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Andrespol, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 59 położonej przy ulicy Brzezińskiej w miejscowości Nowy Bedoń w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Andrespol w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Andrespol o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

3. Granicę obszaru objętego planem przedstawia rysunek.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku do 12°;
- 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwu- lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- 4) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku i wiaty od linii rozgraniczającej terenu;
- 6) **zieleni izolacyjno-krajobrazowa** – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia, głównie zimozielone formowane w kształcie pasów lub szpalerów, wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, stanowiącą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym;
- 8) **sieciach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to elementy sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ropociągowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych.

§ 3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie teren produkcji lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **P-U**.

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

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) kondygnacji podziemnych,
 - b) dojazdów, dojazdów oraz obiektów małej architektury,
 - c) sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 403 „Zbiornik międzymorenowy Brzeziny – Lipce Reymontowskie” zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 „Zbiornik Koluszki – Tomaszów” zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) zagospodarowanie odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi lub zbiorników chłonnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zagospodarowanie zieleni wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 8) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 9) zakaz wprowadzania funkcji, których oddziaływanie może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz które wprowadzają ograniczenia w użytkowaniu terenów sąsiednich.

§ 6. Nie ustala się wymagań w zakresie kształtowania krajobrazu.

§ 7. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 8. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. 1. Na terenie produkcji lub usług, oznaczonym na rysunku planu symbolem **P-U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów produkcyjnych, baz, składów, magazynów, budowli i instalacji przemysłowych;

2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) zabudowy usługowej, w tym budynków handlu, budynków biurowych, stacji obsługi pojazdów, stacji paliw, myjni samochodowych, warsztatów rzemieślniczych, parkingów oraz zieleni towarzyszącej,
- b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej służących do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy do 400 kW,
- c) budynków pomocniczych, wiat, portierni i budynków socjalno-administracyjnych;

3) zakaz lokalizacji:

- a) przedsięwzięć związanych z odzyskiem, unieszkodliwianiem, składowaniem, przetwarzaniem lub przechowywaniem odpadów,
 - b) spalarni odpadów,
 - c) krematoriów,
 - d) schronisk dla bezdomnych zwierząt, spalarni zwłok oraz szczątków ludzkich i zwierzęcych,
 - e) instalacji i urządzeń do zbierania, transportu i unieszkodliwiania zwłok zwierzęcych lub ich części,
 - f) elektrowni wiatrowych,
 - g) biogazowni;
- 4) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej o szerokości nie mniejszej niż 5 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 80% powierzchni działki;
 - 6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 20% powierzchni działki;
 - 7) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8;
 - 8) maksymalną wysokość zabudowy: nie więcej niż 12 m;
 - 9) dopuszczenie zwiększenia wysokości zabudowy dla urządzeń technologicznych do 14 m;
 - 10) stosowanie dachów płaskich lub stromych;
 - 11) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 2000 m²;
 - 12) dostępność komunikacyjną z przyległego terenu drogi publicznej.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 10 nie dotyczą wydzielenia działek pod sieci infrastruktury technicznej, dojazdu i dojścia oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 10. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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.

§ 11. W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych oraz nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zapewnienie stanowisk postojowych, wyłącznie w granicach nieruchomości, do których inwestor posiada tytuł prawny, w ilości nie mniejszej niż:

- a) dla obiektów administracji i biur minimum 30 stanowisk postojowych na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni użytkowej lub 100 osób zatrudnionych,
 - b) dla handlu i usług minimum 30 stanowisk postojowych na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni użytkowej lub 100 osób zatrudnionych,
 - c) dla obiektów o charakterze produkcyjnym minimum 20 stanowisk postojowych na 100 osób zatrudnionych,
 - d) dla magazynów, placów magazynowych, składów minimum 8 stanowisk postojowych na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni użytkowej lub 30 stanowisk postojowych na 100 osób zatrudnionych,
 - e) dla stacji obsługi pojazdów minimum 4 stanowiska postojowe na stanowisko naprawcze;
- 3) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zapewnienie stanowisk postojowych w ilości:
- a) zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - b) minimum 2 stanowiska postojowe lub 4% ogólnej liczby stanowisk zlokalizowanych na terenie P-U poza stanowiskami wymienionymi w lit. a,
 - c) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie na działce co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 2 i 3.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 4) w przypadku braku sieci wodociągowej dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody;
- 5) odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem pkt 6;
- 6) dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych do odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych, do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej;
- 7) obowiązek zapewnienia właściwych parametrów ścieków odprowadzanych do kanalizacji sanitarnej i zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zaopatrzenie w ciepło wytwarzane z paliw: płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji zgodnie z przepisami odrębnymi, energii elektrycznej, mikroinstalacji lub obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej służących do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii;
- 11) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, mikroinstalacji lub obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej służących do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii;
- 12) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych jako kablowych;
- 13) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących lub słupowych stacji transformatorowych, w tym w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą teren.

§ 15. Nie określa się innych niż dotychczasowe sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 16. W zakresie objętym niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr XXXII/340/05 Rady Gminy Andrespol z dnia 12 kwietnia 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Andrespol.

§ 17. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

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

§ 19. 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 2 do uchwały Nr X/99/24
Rady Gminy Andrespol
z dnia 16 grudnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Andrespol o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 59 położonej przy ulicy Brzezińskiej w miejscowości Nowy Bedoń

Na podstawie przepisów art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Andrespol rozstrzyga, co następuje:

I Wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w terminie od dnia 2 kwietnia 2024 r. do 24 kwietnia 2024 r. W ustawowym terminie tj. do dnia 10 maja 2024 r. wpłynęły 3 uwagi, które zostały niewuzględnione.

§ 1. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Uwaga dotyczy: pozostawienia przeznaczenia terenu jako MNU

Rozstrzygnięcie: uwaga niewuzględniona

Uzasadnienie:

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszar objęty planem miejscowym położony jest na terenie zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowo-składowej UP. Funkcja mieszkaniowa może być realizowana jedynie jako zabudowa uzupełniająca.

§ 2. Zgłaszający uwagę: Passage Cosmetics Laboratory S.A.

Uwaga dotyczy: ograniczenia planowanego nakazu realizacji pasa zieleni izoalcyjno-krajobrazowej do 5 m oraz zwiększenia mocy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej służących do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii do 400kW.

Rozstrzygnięcie: uwaga niewuzględniona

Uzasadnienie:

Zgodnie z zapisami studium obowiązkowe jest wyznaczenie stref zieleni od zabudowy mieszkaniowej. Stefa zostanie zmniejszona do 10 m.

Ustalenia planu dotyczące mocy instalacji fotowoltaicznych zostaną zmodyfikowane stosownie do obowiązujących przepisów. Plan zakazuje lokalizacji biogazowni i elektrowni wiatrowych, a jego ustalenia zostaną zapisane w sposób jednoznaczny.

§ 3. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Uwaga dotyczy: Sprzeciw przekształceniu działki nr 59 położonej przy ul. Brzezińskiej pod zabudowę obiektów produkcyjnych, baz, składów, magazynów, budowli i instalacji przemysłowych uzasadniony negatywny oddziaływaniem sąsiednich zakładów mięsnych.

Rozstrzygnięcie: uwaga niewuzględniona

Uzasadnienie:

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszar objęty planem miejscowym położony jest na terenie zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowo-składowej UP. Funkcja mieszkaniowa może być realizowana jedynie jako zabudowa uzupełniająca. Katalog dopuszczonych w planie miejscowym inwestycji zostanie ograniczony, t. j. wyłączona zostanie możliwość przedsięwzięć związanych m. in. ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, spalarni, krematoriów.

II Wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w terminie od dnia 23 lipca 2024 r. do 16 sierpnia 2024 r. W ustawowym terminie tj. do dnia 2 września 2024 r. nie wpłynęła żadna uwaga

§ 4. W związku z brakiem uwag, Rada Gminy Andrespol nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag.

III Wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w terminie od dnia 29 października 2024 r. do 19 listopada 2024 r. W ustawowym terminie tj. do dnia 3 grudnia 2024 r. nie wpłynęła żadna uwaga

§ 5. W związku z brakiem uwag, Rada Gminy Andrespol nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag.

Przewodniczący Rady Gminy
Andrespol

Jan Woźniak

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr X/99/24

Rady Gminy Andrespol

z dnia 16 grudnia 2024 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

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), 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), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530, 1572) po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 59 położonej przy ulicy Brzezińskiej w miejscowości Nowy Bedoń:

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: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i energetycznej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 5) 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 X/99/24

Rady Gminy Andrespol

z dnia 16 grudnia 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