



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 18 grudnia 2025 r.

Poz. 11740

### UCHWAŁA NR XXI/221/25 RADY GMINY ANDRESPOL

z dnia 27 listopada 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych:  
92, 160/2, 161/12, 161/13, 161/18, 161/19, 161/20, 161/4, 162, 163, 164, 165, 69/2, 70, 133/2 i 135/7  
położonych w miejscowości Stróża**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153) 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, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr LXXVIII/648/24 Rady Gminy Andrespol z dnia 1 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 92, 160/2, 161/12, 161/13, 161/18, 161/19, 161/20, 161/4, 162, 163, 164, 165, 69/2, 70, 133/2 i 135/7 położonych w miejscowości Stróża, **Rada Gminy Andrespol** stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 92, 160/2, 161/12, 161/13, 161/18, 161/19, 161/20, 161/4, 162, 163, 164, 165, 69/2, 70, 133/2 i 135/7 położonych w miejscowości Stróża nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Andrespol, zatwierdzonego uchwałą nr XVI/152/15 Rady Gminy Andrespol z dnia 16 listopada 2015 r., zmienioną uchwałą nr XI/107/25 Rady Gminy Andrespol z dnia 7 stycznia 2025 r. i **uchwała, co następuje:**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 92, 160/2, 161/12, 161/13, 161/18, 161/19, 161/20, 161/4, 162, 163, 164, 165, 69/2, 70, 133/2 i 135/7 położonych w miejscowości Stróża, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem określają rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały, a zarazem integralną część uchwały.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Andrespol o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 2) załącznik nr 4 – dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego.

### **Rozdział 1.** **Ustalenia wprowadzające**

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

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;

- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą na rysunku planu, rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które w wyniku realizacji ustaleń planu dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, a na działkach budowlanych dodatkowo stanowi nie mniej niż 60% powierzchni użytkowej budynków;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, a na działkach budowlanych dodatkowo stanowią nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej zrealizowanych budynków;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku;
- 6) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki przylegającą do drogi, z której następuje główny wjazd lub wejście na działkę;
- 7) **wiacie** – należy przez to rozumieć budowlę w postaci przekrycia (dachu, konstrukcji powłokowej) podpartego słupami lub nadwieszzonego niebędącą budynkiem;
- 8) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połączenia dachowych nie większym niż 12°;
- 9) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania związane ze zwiększeniem wartości użytkowej lub technicznej istniejącego obiektu budowlanego lub urządzenia;
- 10) **strefie ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia** – należy przez to rozumieć ustaloną niniejszym planem, a także przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i budownictwa strefę ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, mającą na celu zapewnienie bezpieczeństwa ludzi oraz ochronę infrastruktury elektroenergetycznej;
- 11) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa poza niniejszą uchwałą, w szczególności przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

2. Definicje umieszczone w ust. 1 należy stosować z uwzględnieniem zapisów zawartych w ustaleniach planu, a także jeżeli z dalszych ustaleń planu nie wynika inaczej.

3. Pozostałe określenia użyte w planie należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

### § 3. 1. Dla obszaru objętego planem ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu.

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do ustalenia:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Rysunek planu zawiera następujące elementy:

- 1) nazwę planu, określenie skali rysunku w formie liczbowej i liniowej, informację o układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych oraz wskazanie kierunku północy;
- 2) informację o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
- 3) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z oznaczeniem granic obszaru objętego planem miejscowym wraz z legendą zawierającą oznaczenia występujące na tym wyrysie;
- 4) oznaczenia obowiązujące będące ustaleniami planu:
  - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania w metrach,
  - e) granice strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia,
  - f) przeznaczenie terenów;
- 5) oznaczenia informacyjne:
  - a) nazwa ulicy,
  - b) granica gminy Andrespol,
  - c) informacja o treści: cały obszar objęty ustaleniami planu znajduje się w zasięgu obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 „Niecka Łódzka”.

§ 5. 1. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznacza się symbolem cyfrowo-literowym, gdzie:

- 1) cyfra oznacza numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych terenów o tym samym przeznaczeniu;
- 2) symbol literowy oznacza przeznaczenie terenu.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN-U**;
- 3) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**.

3. W przypadku zastosowania na danym terenie dwóch lub trzech klas przeznaczenia, wymienione przeznaczenia mogą być realizowane zarówno łącznie jak i zamiennie.

4. Dla każdego z terenów, o których mowa w ust. 2, obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale 2 oraz ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 niniejszej uchwały.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

**§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, zasad ochrony i kształtowania krajobrazu zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania ustala się:**

- 1) obowiązek lokalizowania budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wskazanymi na rysunku planu;
- 2) dla budynków istniejących:
  - a) znajdujących się częściowo między linią rozgraniczającą terenu a linią zabudowy, dopuszcza się ich:
    - rozbudowę wyłącznie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy,
    - remont, przebudowę i nadbudowę,
  - b) zlokalizowanych w całości poza liniami zabudowy lub których funkcja jest niezgodna z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie, dopuszczenie:
    - remontu i przebudowy,
    - wykonywania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa, bez prawa do rozbudowy,
  - c) wyższych niż określono w ustaleniach tekstu planu dopuszczenie:
    - rozbudowy, przy czym maksymalna wysokość rozbudowywanej części budynku, nie może przekroczyć parametrów ustalonych w tekście planu,
    - remontu i przebudowy,
    - wykonywania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa,
  - d) niezależnie od ustaleń szczegółowych planu dopuszcza się również zachowanie istniejącego układu połączeń dachowych lub geometrii dachu w przypadku remontu, przebudowy lub rozbudowy;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy w odniesieniu do obiektów budowlanych niebędących budynkami: 15m;
- 4) ustalenia pkt 3 nie dotyczą obiektów budowlanych łączności publicznej realizowanych w oparciu o przepisy odrębne;
- 5) nakaz stosowania zasad uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 6) dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, których zakazuje się na całym obszarze objętym planem.

**§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w tym zasad kształtowania krajobrazu ustala się:**

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w tym komunikacji drogowej;
- 3) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 4) ochronę wód podziemnych i powierzchniowych, w tym ze względu na położenie obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka poprzez zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód bez zaprojektowania i wykonania odpowiednich zabezpieczeń;

- 5) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, rowów odwadniających lub do gruntu, tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych oraz wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości;
- 6) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować:
  - a) emisję do powietrza zanieczyszczeń o charakterze odorowym oraz emisję niezorganizowaną (szczególnie pyły),
  - b) wprowadzanie do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń w ilościach mogących powodować przekroczenia norm i dopuszczalnych stężeń,
  - c) wytwarzanie i przechowywanie odpadów, które ze względu na pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny i inne właściwości stanowią mogą zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi lub dla środowiska;
- 7) obowiązek stosowania standardów akustycznych w zakresie ochrony przed hałasem, określonych przepisami odrębnymi:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem **MN-U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 8) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich.

**§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów,** ustala się dla całego obszaru objętego ustaleniami planu, w celu ochrony Głównego zbiornika wód podziemnych nr 401 Niecka Łódzka:

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

**§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy** ustala się strefę ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, wyznaczoną na rysunku planu w odległości 18 m od osi linii przebiegającej poza obszarem objętym planem, w której:

- 1) zakazuje się sadzenia drzew o wysokości przekraczającej 3 m;
- 2) obowiązują szczególne warunki prowadzenia prac budowlanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi; lokalizacja pozostałych obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi musi uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych;
- 4) ograniczenia, o których mowa w pkt 1, 2, 3 związane są ściśle z przebiegiem sieci lub lokalizacją obiektów infrastruktury technicznej; w przypadku przebudowy, likwidacji sieci lub skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych wymogów, o których mowa w pkt 1, 2, 3 nie stosuje się.

**§ 10. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** ustala się:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem **MN**:
  - a) minimalną powierzchnię działki:
    - dla zabudowy wolnostojącej 800 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej 600 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy szeregowej 300 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu działki:
    - dla zabudowy wolnostojącej 20 m,
    - dla zabudowy bliźniaczej 14 m,

- dla zabudowy szeregowej 8 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 120°;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem **MN-U**:
- a) minimalną powierzchnię działki:
    - dla zabudowy wolnostojącej 800 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej 600 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu działki:
    - dla zabudowy wolnostojącej 20 m,
    - dla zabudowy bliźniaczej 14 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 120°.
2. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do działek wydzielanych na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym komunikacji drogowej.

3. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym oraz obsługę obszaru objętego planem poprzez:
  - a) tereny drogi dojazdowej (**KDD**),
  - b) drogi publiczne powiatowe i gminne, znajdujące się poza obszarem objętym planem;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w postaci stanowisk postojowych przy uwzględnieniu następujących minimalnych wskaźników:
  - a) dla budynków mieszkalnych – 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla obiektów usługowych – 1 stanowisko postojowe na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dla obiektów, o których mowa w lit. b w przypadku wyznaczenia stanowisk postojowych w liczbie większej niż 15, co najmniej 4%, lecz nie mniej niż jedno z tych miejsc, przeznaczają się dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - d) wymaganą liczbę stanowisk postojowych należy określić proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej, z zaokrągleniem w górę do kolejnej liczby całkowitej;
- 3) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 2, należy realizować jako nadziemne, w tym w garażach lub pod wiatą, lub podziemne.

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

- 1) na wszystkich terenach dopuszcza się budowę nowych a także remont, przebudowę lub rozbudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i w taki sposób, aby nie powodować ograniczeń w możliwości realizacji zabudowy oraz minimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zagospodarowaniem terenu; wymogu nie stosuje się do urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych oraz przyłączy;
- 3) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez przewody i urządzenia zlokalizowane w obszarze objętym planem oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie zgodnie z ustaleniami pkt 1 i 2;
- 4) w terenach, na których plan dopuszcza w ustaleniach szczegółowych w ramach przeznaczenia uzupełniającego tereny infrastruktury technicznej, dopuszcza się tereny infrastruktury technicznej

z wykluczeniem terenów: tłoczni gazu, magazynu gazu, stacji paliw płynnych, bazy paliw płynnych, bazy gazu płynnego, oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów, zakładu unieszkodliwiania odpadów, spalarni odpadów, unieszkodliwiania odpadów wydobywczych, punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych, instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych;

- 5) podane w kolejnych punktach parametry sieci infrastruktury technicznej nie dotyczą przyłączy;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
- dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
  - zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze, nawadniania upraw i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wód podziemnych,
  - dopuszcza się budowę nowych ujęć wód podziemnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami oraz budownictwa,
  - minimalna średnica przewodów sieci wodociągowej: Ø40 mm;
- 7) w zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych**:
- dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej,
  - odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych ze wszystkich obiektów budowlanych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, utrzymania czystości i porządku w gminie oraz budownictwa: do sieci kanalizacyjnej, indywidualnych oczyszczalni ścieków lub bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
  - zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
  - minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji sanitarnej: grawitacyjnej – Ø150 mm, ciśnieniowej – Ø50 mm;
- 8) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
- dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,
  - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu powierzchniowo z możliwością odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej po jej realizacji,
  - minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji deszczowej – Ø150 mm,
  - w celu retencjonowania wód opadowych i roztopowych lub nadmiaru wód gruntowych dopuszcza się realizację otwartych lub podziemnych zbiorników retencyjnych oraz komór drenażowych w obszarach działek budowlanych;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
- zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła nienaruszających przepisów odrębnych z zaleceniem stosowania nieszkodliwych ekologicznie czynników grzewczych: gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna,
  - dopuszcza się zaopatrzenie z urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł na zasadach określonych w § 6 pkt 6;
- 10) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
- możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci gazowej,
  - zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, ze zbiorników lub butli;
- 11) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
- zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia,
  - budowę, rozbudowę, przebudowę i remont obiektów i urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) dopuszcza się zaopatrzenie z urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł na zasadach określonych w § 6 pkt 6;
- 12) w zakresie **dostępu do telekomunikacji**:
- a) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) możliwość lokalizowania przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej;
- 13) w zakresie **dostępu do telekomunikacyjnych połączeń bezprzewodowych**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę bezprzewodowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych,
  - b) dostęp do bezprzewodowych łączy telekomunikacyjnych z bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej;
- 14) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie.

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

**§ 13. 1.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN – 5MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) tereny usług, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego,
  - b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
  - c) tereny komunikacji pieszo-rowerowej,
  - d) tereny infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §12 pkt 4.

2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy** oraz **wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu**, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) za zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1, uznaje się:
  - a) budynki gospodarcze i garaże,
  - b) stanowiska postojowe,
  - c) wiaty i altany,
  - d) zieleń urządzoną,
  - e) dojścia i dojazdy;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków:
  - a) mieszkalnych i usługowych: 10 m,
  - b) pozostałych: 5 m;
- 8) geometrię dachów budynków: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 20° do 45° oraz płaskie;

9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

- a) dla zabudowy wolnostojącej 800 m<sup>2</sup>,
- b) dla zabudowy bliźniaczej 600 m<sup>2</sup>,
- c) dla zabudowy szeregowej 300 m<sup>2</sup>.

§ 14. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN-U - 2MN-U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
  - b) tereny komunikacji pieszo-rowerowej,
  - c) tereny infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §12 pkt 4.

2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy** oraz **wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu**, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) za zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1, uznaje się:
  - a) budynki gospodarcze i garaże,
  - b) stanowiska postojowe,
  - c) wiaty i altany,
  - d) zieleń urządzoną,
  - e) dojścia i dojazdy;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków:
  - a) mieszkalnych i usługowych: 10 m,
  - b) pozostałych: 5 m;
- 8) geometrię dachów budynków: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 20° do 45° oraz płaskie;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej 800 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej 600 m<sup>2</sup>.

§ 15. 1. Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD – 2KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny drogi dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §12 pkt 4.

2. W zakresie **zasad zagospodarowania dla terenu**, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

2) szerokość w liniach rozgraniczających terenów:

- a) **1KDD**: 10m, zakończony placem do zawracania zgodnie z rysunkiem planu,
- b) **2KDD**: 8m.

3. Określona w ust. 2 szerokość w liniach rozgraniczających nie uwzględnia wskazanych na rysunku planu narożnych ścieg w ramach skrzyżowań oraz zakrętów.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

**§ 16.** 1. Stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN** i **MN-U** w wysokości 30%.

2. Dla pozostałych terenów stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w ustawie, w związku z czym nie ustala się stawki procentowej.

**§ 17.** W obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Andrespol (Uchwała Nr XXXII/340/05 Rady Gminy Andrespol z dnia 12 kwietnia 2005 r.).

**§ 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**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH: 92, 160/2, 161/12, 161/13, 161/18, 161/19, 161/20, 161/4, 162, 163, 164, 165, 69/2, 70, 133/2 I 135/7 POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI STRÓŻA

50 0 50 100 150 m

SKALA 1:1000

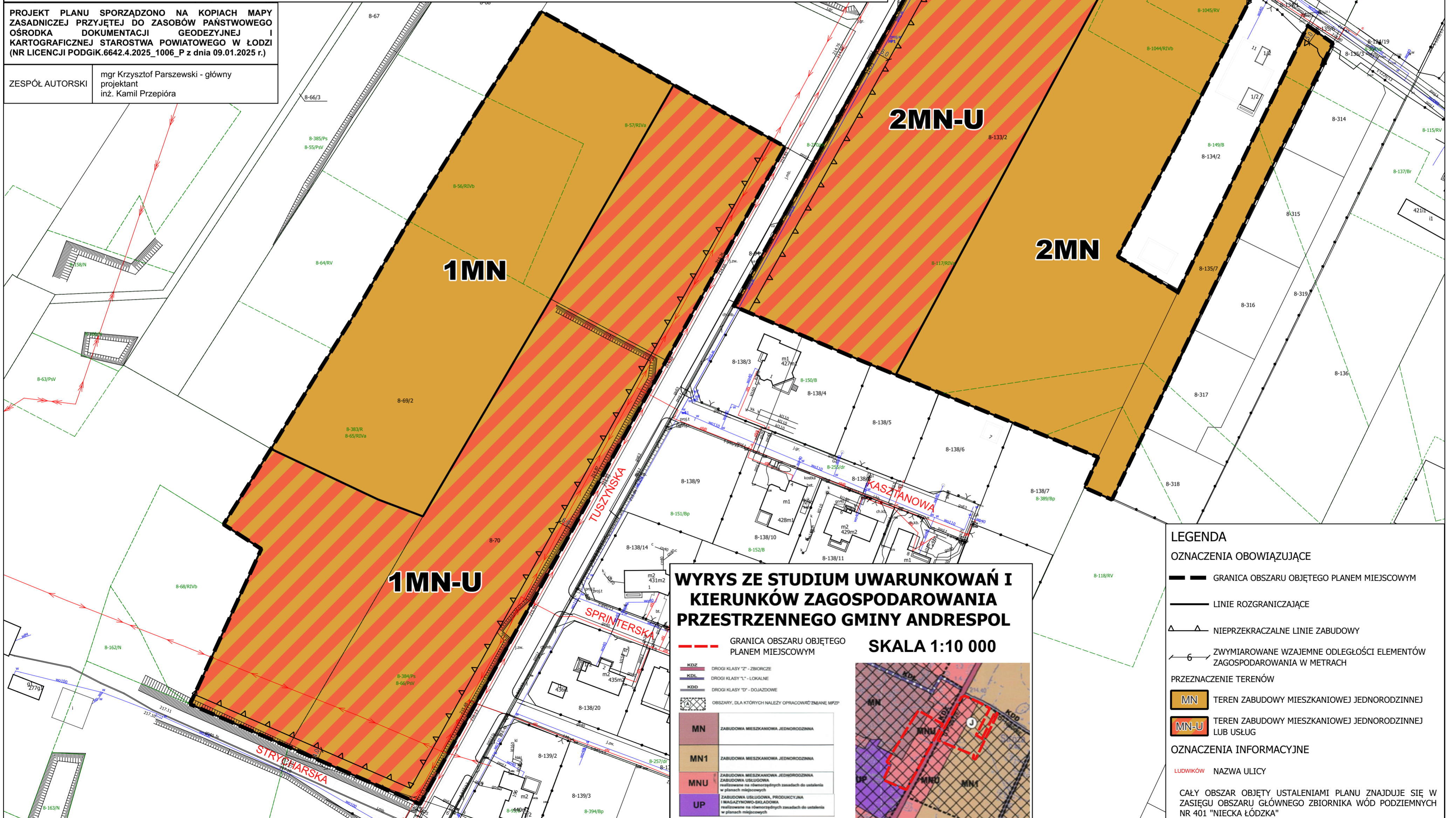


Załącznik nr 1 do uchwały nr XXI/221/25  
Rady Gminy Andrespol z dnia 27 listopada 2025 r.

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH  
PL-2000 (STREFA VII) - EPSG: 2178

PROJEKT PLANU SPORZĄDZONO NA KOPIACH MAPY  
ZASADNICZEJ PRZYJĘTEJ DO ZASOBÓW PAŃSTWOWEGO  
OŚRODKA DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I  
KARTOGRAFICZNEJ STAROSTWA POWIATOWEGO W ŁODZI  
(NR LICENCJI PODGIK.6642.4.2025\_1006\_P z dnia 09.01.2025 r.)

ZESPÓŁ AUTORSKI mgr Krzysztof Parszewski - główny  
projektant  
inż. Kamil Przepióra



## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ANDRESPOL

SKALA 1:10 000

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO  
PLANEM MIEJSCOWYM

- KDZ DROGI KLASY "Z" - ZBIORCZE
- KDL DROGI KLASY "L" - LOKALNE
- KDD DROGI KLASY "D" - DOJAZDOWE
- OBZASY, DLA KTORYCH NALEZY OPRACOWYZMIANE MPZP

MN	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
MN1	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
MNU	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA ZABUDOWA USŁUGOWA realizowane na równorzędnych zasadach do ustalenia w planach miejscowych
UP	ZABUDOWA USŁUGOWA, PRODUKCYJNA I MAGAZYNOWO-SKŁADOWA realizowane na równorzędnych zasadach do ustalenia w planach miejscowych



### LEGENDA

#### OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ZWYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW  
ZAGOSPODAROWANIA W METRACH

#### PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ  
LUB USŁUG

#### OZNACZENIA INFORMACYJNE

- LUDWIKÓW NAZWA ULICY

CAŁY OBSZAR OBJĘTY USTALENIAMI PLANU ZNAJDUJE SIĘ W  
ZASIĘGU OBSZARU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH  
NR 401 "NIECKA ŁÓDZKA"

**LEGENDA**

**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ZWYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA W METRACH
- GRANICE STREFY OCHRONNEJ OD NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA

**PRZEZNACZENIE TERENÓW**

- MN** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- KDD** TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

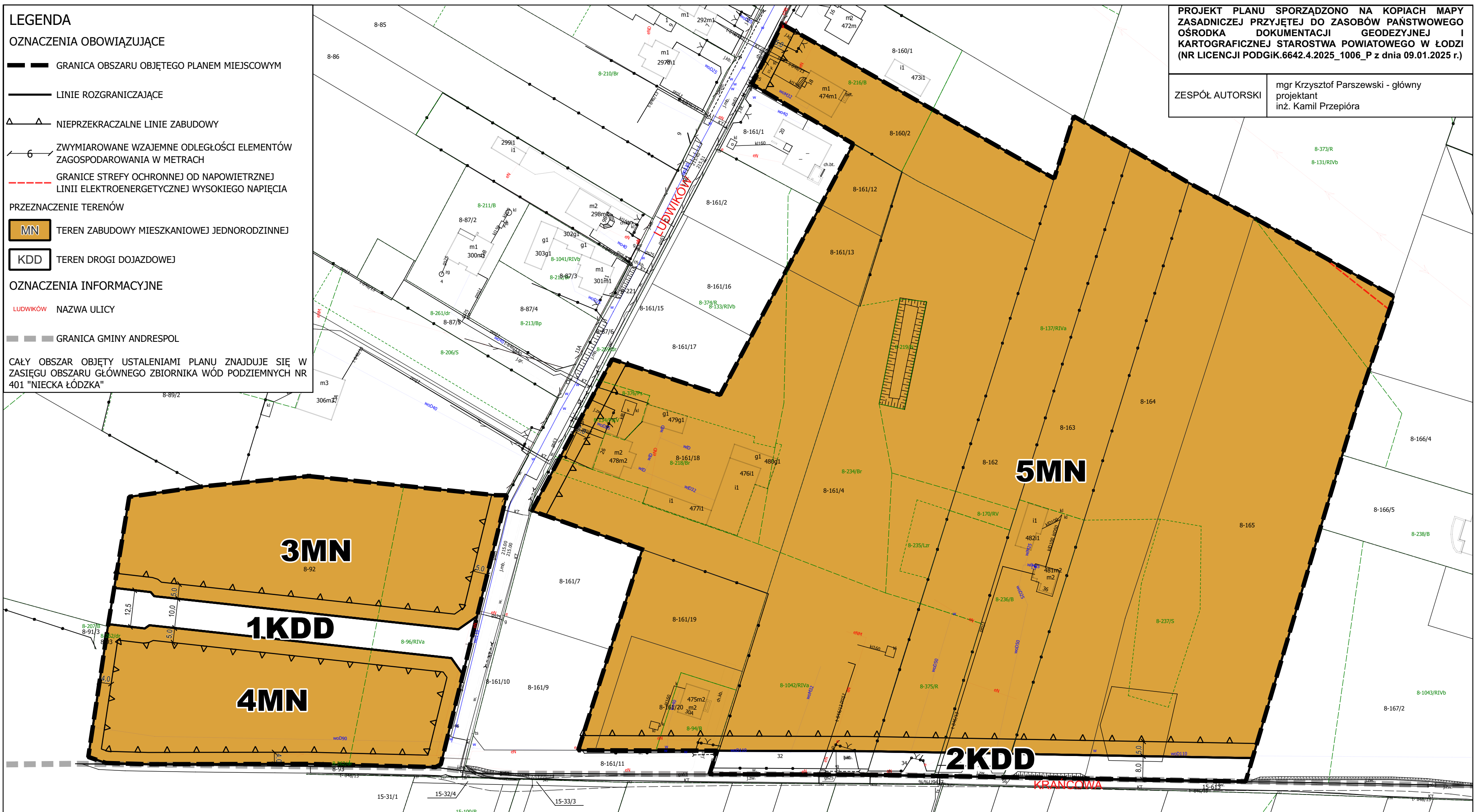
**OZNACZENIA INFORMACYJNE**

- LUDWIKÓW** NAZWA ULICY
- GRANICA GMINY ANDRESPOL

CAŁY OBSZAR OBJĘTY USTALENIAMI PLANU ZNAJDUJE SIĘ W ZASIĘGU OBSZARU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 401 "NIECKA ŁÓDZKA"

PROJEKT PLANU SPORZĄDZONO NA KOPIACH MAPY ZASADNICZEJ PRZYJĘTEJ DO ZASOBÓW PAŃSTWOWEGO OŚRODKA DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ STAROSTWA POWIATOWEGO W ŁÓDZI (NR LICENCJI PODGIK.6642.4.2025\_P z dnia 09.01.2025 r.)

ZESPÓŁ AUTORSKI: mgr Krzysztof Parszewski - główny projektant  
inż. Kamil Przepióra



**WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ANDRESPOL**

SKALA 1:10 000

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- DROGI KLASY "Z" - ZBIORCZE
- DROGA KLASY "L" - LOKALNA, dopuszczalne obniżenie klasy do "D" - DOJAZDOWA
- ELEKTROENERGETYCZNA LINIA NAWIETRZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110kV Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
- OBSZARY, DLA KTÓRYCH NALEŻY OPRACOWAĆ ZMIANĘ MPZP

<b>MN</b>	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
<b>RMN</b>	ZABUDOWA ZAGRODOWA W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRÓDNICZYCH
<b>UUCP</b>	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ, PRODUKCYJNEJ, MAGAZYNOWO-SKŁADOWEJ, W TYM OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY PRZEKRACZAJĄCEJ 2 000M <sup>2</sup>

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH: 92, 160/2, 161/12, 161/13, 161/18, 161/19, 161/20, 161/4, 162, 163, 164, 165, 69/2, 70, 133/2 I 135/7 POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI STRÓŻA**

50 0 50 100 150 m SKALA 1:1000

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXI/221/25  
Rady Gminy Andrespol z dnia 27 listopada 2025 r.

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH  
PL-2000 (STREFA VII) - EPSG: 2178

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXI/221/25

Rady Gminy Andrespol

z dnia 27 listopada 2025 r.

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

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego mogą objąć:

- 1) inwestycje w liniach rozgraniczających dróg publicznych, w tym budowa, przebudowa lub modernizacja dróg;
- 2) inwestycje dotyczące budowy sieci infrastruktury technicznej.

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

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

§ 3. 1. Inwestycje, o których mowa w §1 ust. 2, będą w całości lub części finansowane z budżetu gminy Andrespol, ze źródeł zewnętrznych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Finansowanie inwestycji, o których mowa w §1 ust. 2, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych oraz ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

Przewodniczący Rady Gminy  
Andrespol

**Jan Woźniak**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXI/221/25

Rady Gminy Andrespol

z dnia 27 listopada 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**