

Projekt

z dnia 29 maja 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY ANDRESPOL**

z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego
w rejonie ulicy Bedońskiej w miejscowości Justynów i Nowy Bedoń**

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 2026 r. poz. 662.) 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 2026 r. poz. 538) 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 XII/122/25 Rady Gminy Andrespol z dnia 14 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulicy Bedońskiej w miejscowości Justynów i Nowy Bedoń – po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Andrespol w zakresie sołectw Stróża i Zielona Góra przyjętego uchwałą Nr XI/107/25 Rady Gminy Andrespol z dnia 7 stycznia 2025 r. – Rada Gminy Andrespol uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulicy Bedońskiej w miejscowości Justynów i Nowy Bedoń, zwanego dalej planem wraz z:

- 1) rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, sporządzonym w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Andrespol w zakresie sołectw Stróża i Zielona Góra;
- 2) rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) danymi przestrzennymi tworzonymi dla planu, zapisanymi w postaci elektronicznej – stanowiącymi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, będącym integralną częścią planu.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować budynek, z dopuszczeniem wysunięcia przed linię zabudowy na głębokość do 0,50 m: schodów zewnętrznych, balkonów, tarasów, wykuszy, windy dla osób niepełnosprawnych, podjazdów dla wózków;
- 2) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia zawarte są w niniejszej uchwale;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące ustawy wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiący integralną część jego ustaleń, określony w §1 pkt 1 uchwały;

- 5) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną w planie jednostkę o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kacie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12;
- 7) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Andrespol.

§ 4. 1. W planie ustala się:

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

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

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

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

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

2. Oznaczenia obowiązujące wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) strefa ochronna linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 2) strefa, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

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

§ 6. Ustala się następujące oznaczenia określające podstawową klasę przeznaczenia i zagospodarowania terenu:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **KDL** – teren drogi lokalnej.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 7. W zakresie zasad zagospodarowania terenów:

- 1) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) realizację zewnętrznych części budynków z zakazem użycia materiałów z tworzyw sztucznych typu „siding”;
 - b) realizację budynków gospodarczych i garaży wolnostojących o wykończeniu elewacji i kolorystyce nawiązujących do budynku podstawowego;
- 3) w zakresie zagospodarowania jako przestrzenie publiczne wskazuje się teren oznaczony KDL z zagospodarowaniem umożliwiającym swobodne poruszanie się w nich osobom niepełnosprawnym ruchowo;
- 4) zakaz realizacji obiektów o wysokości powyżej 10,0 m n.p.t. i budowli o wysokości powyżej 15,0 m n.p.t.

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

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – za wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie ochrony akustycznej, określonej w przepisach odrębnych: tereny MN –podlegają ochronie akustycznej – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 3) ochrona akustyczna zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru kolejowego polega na stosowaniu rozwiązań technicznych, gwarantujących dotrzymanie poziomów dopuszczalnych wewnątrz pomieszczeń.
- 4) w obiektach z przeznaczeniem użytkowym obowiązuje zagospodarowanie umożliwiające swobodne poruszanie się osób ze szczególnymi potrzebami;
- 5) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu udokumentowanych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych GZWP: nr 403 – „Zbiornik międzymorenowy Brzeziny – Lipce Reymontowskie” oraz nr 404 – „Zbiornik Koluszki – Tomaszów”, których ochronę należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) cały obszar objęty planem znajduje się w strefie powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN), od obiektu położonego w Wiączyniu Dolnym, na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) w granicach obszaru objętego planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym województwa łódzkiego oraz nie wyznaczono takich krajobrazów w planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, ustala się:

- 1) ograniczenia w zagospodarowaniu terenów znajdujących się w strefie ochronnej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, o szerokości 30 m, licząc po 15 m od osi na każdą stronę, z zakazem lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, tworzenia hałd, nasypów oraz nasadzeń roślinności wysokiej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) warunki zagospodarowania terenu o symbolu 3MN oraz ograniczenia w użytkowaniu w zakresie sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych wynikających z sąsiedztwa obszaru kolejowego – zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego, pokazano na rysunku planu;

- 3) w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, w sąsiedztwie obszaru kolejowego obowiązuje konieczność uwzględnienia nakazów, zakazów oraz ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) możliwość przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości, przy ustaleniu:
 - a) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek – 2000 m²,
 - b) minimalnej szerokości frontu działki – 18 m,
 - c) minimalne szerokości frontu nowo wydzielonych działek budowlanych nie dotyczą utworzonych wokół placu do zawracania;
- 2) ustalenia, o których mowa w pkt. 1 lit. a) i b) nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego i poprawy istniejącego zagospodarowania oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°; dopuszcza się prowadzenie granic działek równoległe do istniejących działek.

Rozdział 3.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 11. 1. Ustala się podstawową obsługę komunikacyjną obszaru za pośrednictwem istniejących dróg gminnych: ulicy Bedońskiej – nr 106123E oraz ulicy bez nazwy na działce nr 225.

2. Ustala się możliwość tworzenia dróg wewnętrznych o szerokości wynoszącej co najmniej 6 m, z nieprzekraczalną linią zabudowy w odległości 4 m.

3. Zagospodarowanie terenu dróg w sposób umożliwiający dostęp osobom niepełnosprawnym ruchowo.

4. Na obszarze objętym planem obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych.

§ 12. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w ramach zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) realizację chodników co najmniej jednostronnie,
 - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

§ 13. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania (w tym postojowych jak i garażowych) dla nowych inwestycji, według następujących minimalnych wskaźników:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny;
- 2) dla funkcji usługowej – 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej.

§ 14. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) zaopatrzenie z indywidualnych ujęć wód na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 15. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej po jej rozbudowie;

- 2) możliwość korzystania z atestowanych zbiorników bezodpływowych, przy spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 3) możliwość stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków, przy spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych oraz do ziemi.

§ 16. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu;
- 2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na działce budowlanej, z wykorzystaniem naturalnej retencji gruntu lub poprzez budowę zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) oczyszczanie ścieków opadowych według przepisów odrębnych;
- 4) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

§ 17. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek zbiórki odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie nieruchomości, na której są wytwarzane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) selektywną zbiórkę odpadów z zachowaniem obowiązujących na terenie gminy regulacji w tym zakresie.

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

- 1) zasilanie za pośrednictwem istniejącej linii średniego napięcia znajdującej się poza obszarem planu;
- 2) przyłączenie indywidualne na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) lokalizację stacji trafo SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej; dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych słupowych w liniach rozgraniczających dróg;
- 4) możliwość indywidualnego pozyskiwania energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem turbin wiatrowych. W przypadku ich lokalizacji w sąsiedztwie terenu kolejowego, instalacje fotowoltaiczne powinny być tak ustawione, aby słońce padające na nie, nie odbijało się w stronę torów. Należy stosować powłoki antyrefleksyjne oraz inne rozwiązania i materiały niepowodujące negatywnego wpływu na ruch kolejowy.

§ 19. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

- 1) zaopatrzenie ze źródeł lokalnych bezpiecznych ekologicznie, tj. zapewniających wysoki stopień czystości spalin – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) możliwość indywidualnego pozyskiwania energii cieplnej ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem turbin wiatrowych. W przypadku ich lokalizacji w sąsiedztwie terenu kolejowego, instalacje fotowoltaiczne powinny być tak ustawione, aby słońce padające na nie, nie odbijało się w stronę torów. Należy stosować powłoki antyrefleksyjne oraz inne rozwiązania i materiały niepowodujące negatywnego wpływu na ruch kolejowy.

§ 20. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej, w oparciu o przepis odrębny;
- 2) dopuszcza się lokalizację zbiorników gazowych.

§ 21. W zakresie telekomunikacji ustala się:

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

Rozdział 4. Ustalenia szczegółowe

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) jako przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) jako przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i drogowej;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
- d) nadziemna intensywność zabudowy:

– minimalna: 0,01,

– maksymalna: 0,8;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość:

– zabudowa mieszkaniowa nieprzekraczająca 10 m,

– zabudowa garażowa i gospodarcza nieprzekraczająca 5 m,

b) dachy:

– dla zabudowy mieszkaniowej: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°,

– dla zabudowy garażowej i gospodarczej: dachy o kącie nachylenia połaci do 30° oraz dachy płaskie;

a) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane o powierzchni wynoszącej co najmniej 2000 m².

Rozdział 5. Ustalenia końcowe

§ 23. 1. Określa się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu dla terenu oznaczonego MN na 30 %.

2. Dla terenu KDL oraz przeznaczonych pod realizację celów publicznych – powyższej stawki nie ustala się.

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

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

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Andrespol.

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

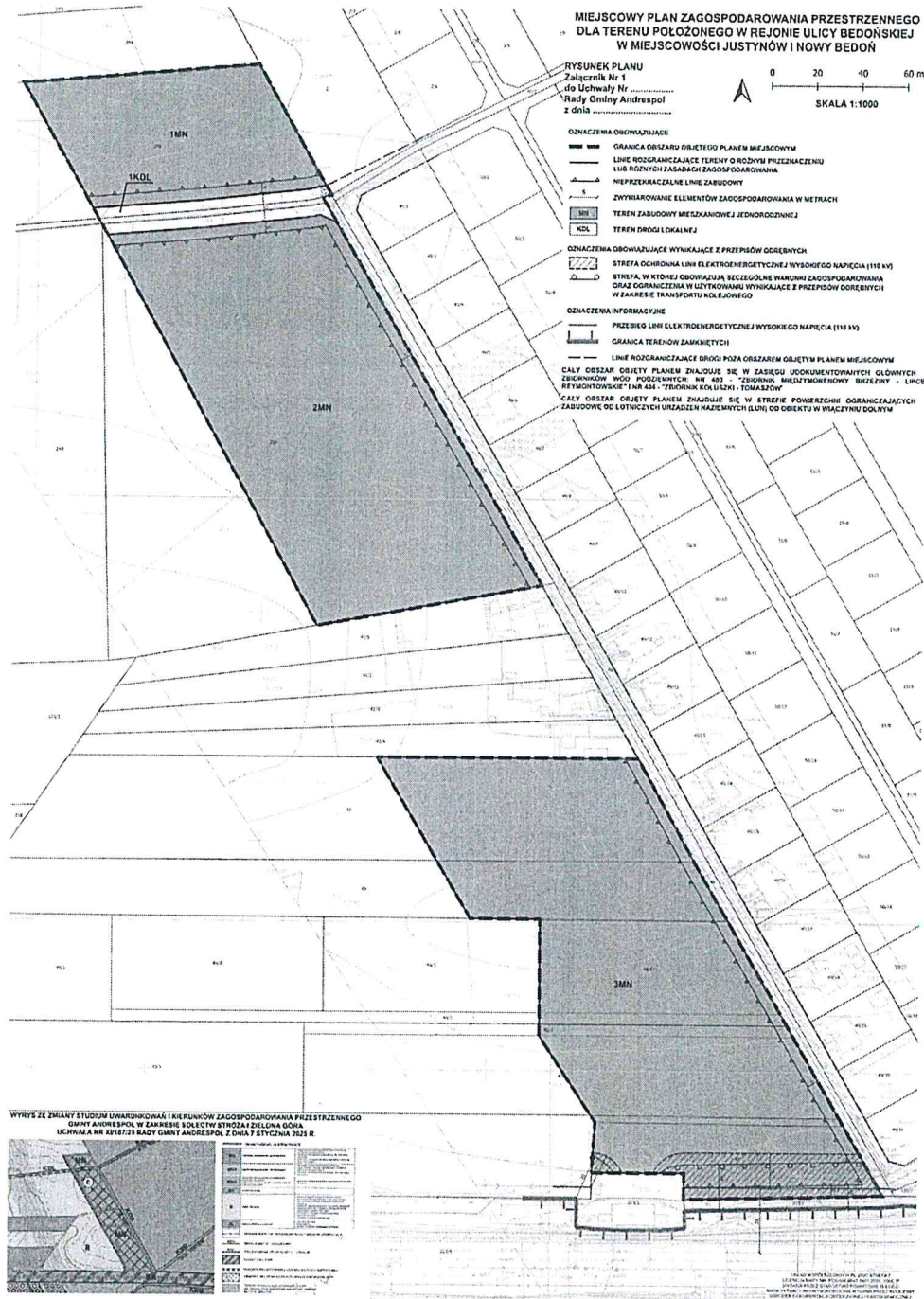
Uchwała pod względem
formalnoprawnym nie
budzi zastrzeżeń.
Dnia 29/05/2026 r.

RADCA PRAWNY

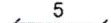
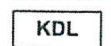
mgr Jan Klepacz

.....
PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Andrespol

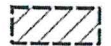
Załącznik nr 1 do uchwały nr
 Rady Gminy Andrespol
 z dnia.....2026 r.



OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	ZWYMIAROWANIE ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA W METRACH
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TEREN DROGI LOKALNEJ

OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

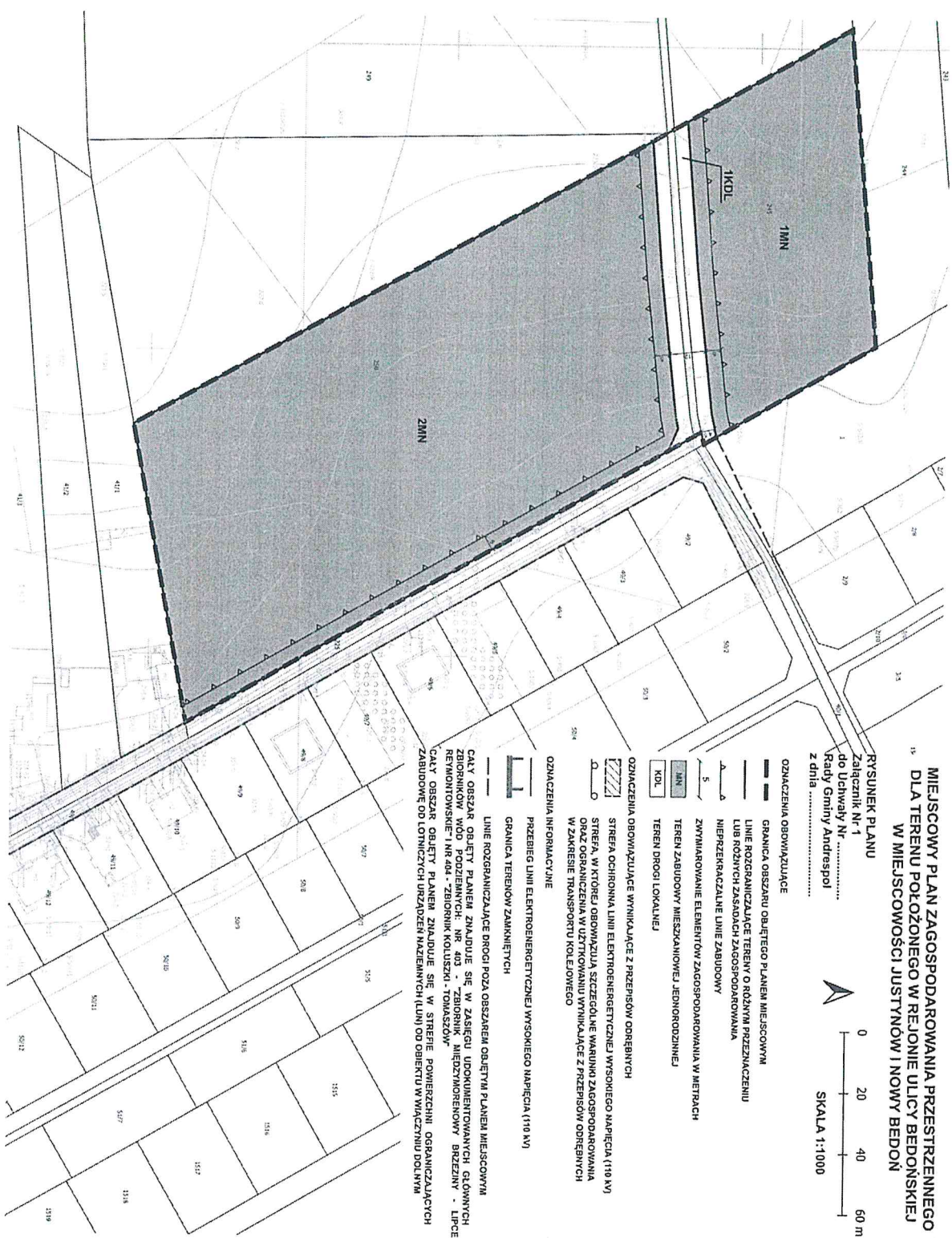
	STREFA OCHRONNA LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA (110 kV)
	STREFA, W KTÓREJ OBOWIAZUJĄ SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ OGRANICZENIA W UŻYTKOWANIU WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH W ZAKRESIE TRANSPORTU KOLEJOWEGO

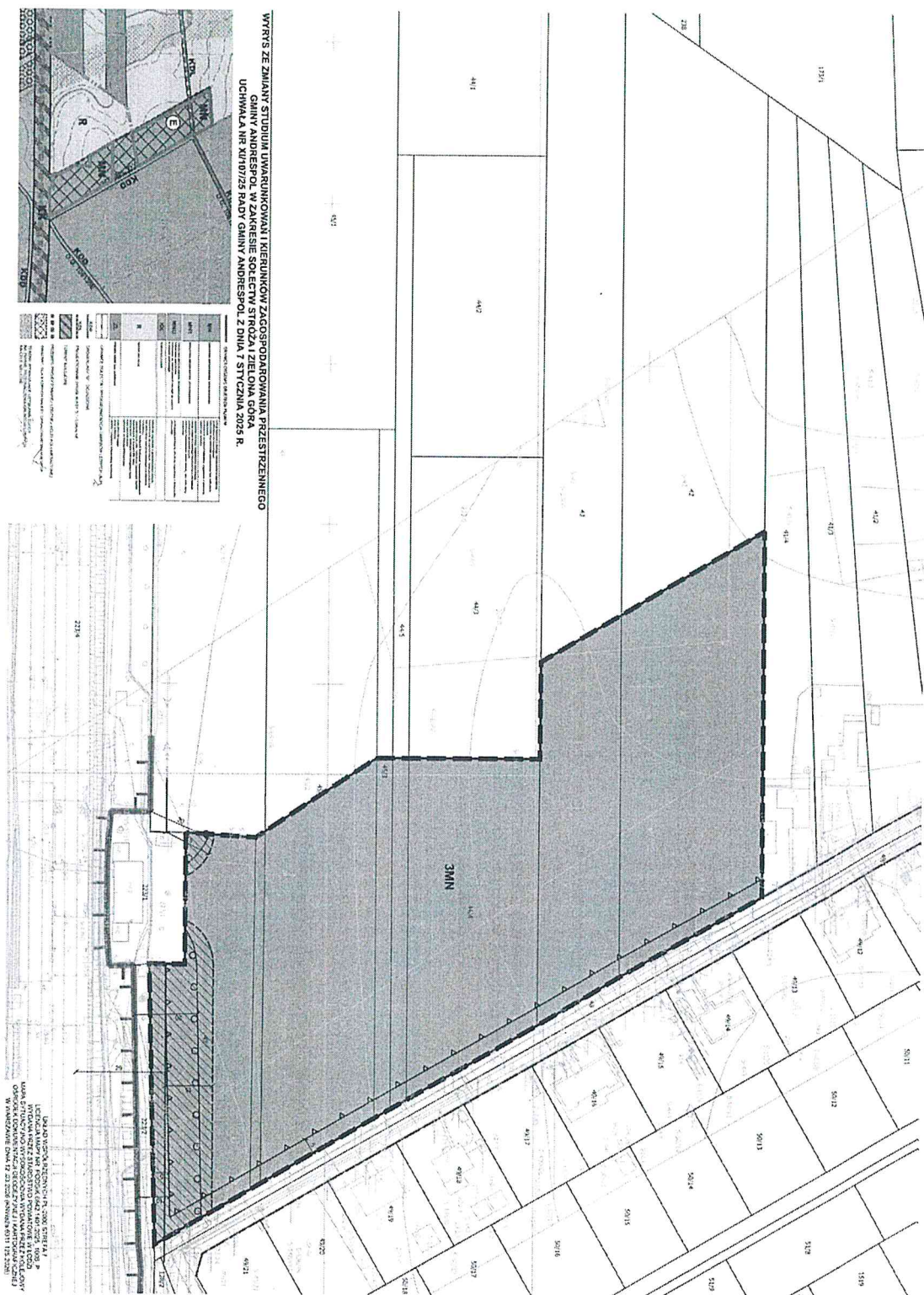
OZNACZENIA INFORMACYJNE

	PRZEBIEG LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA (110 kV)
	GRANICA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE DROGI POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM MIEJSCOWYM

CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W ZASIĘGU UDOKUMENTOWANYCH GŁÓWNYCH ZBIORNIKÓW WÓD PODZIEMNYCH: NR 403 - "ZBIORNIK MIĘDZYMORENOWY BRZESZCZY - LIPCE REYMONTOWSKIE" I NR 404 - "ZBIORNIK KOLUSZKI - TOMASZÓW"

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





Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Gminy Andrespol

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie

Rady Gminy Andrespol

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662.), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483; zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 2054, z 2025 r. poz. 39, poz. 1844 i poz. 1846 oraz z 2026 r. poz. 426 i poz. 635.) po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulicy Bedońskiej w miejscowości Justynów i Nowy Bedoń – Rada Gminy Andrespol postanawia, co następuje:

§ 1. Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulicy Bedońskiej w miejscowości Justynów i Nowy Bedoń, będą realizowane i finansowane ze środków budżetu Gminy, tj. środków własnych Gminy oraz z pozyskanych funduszy zgodnie z przepisami odrębnymi.

.....
PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Andrespol

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Gminy Andrespol

z dnia.....2026 r.

załącznik3.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 (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

.....
PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Andrespol

UZASADNIENIE

do Uchwały nr Rady Gminy Andrespol z dnia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulicy Bedońskiej w miejscowości Justynów i Nowy Bedoń

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulicy Bedońskiej w miejscowości Justynów i Nowy Bedoń i zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) 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.).

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

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska. Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń ochronnych dotyczących gospodarowania wodami, terenów łąk i terenów lasów, ze względu na niewystępowanie dla nieruchomości objętych niniejszym planem.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W obszarze objętym planem nie występują zabytki, dobra kultury współczesnej oraz stanowiska archeologiczne – w związku z czym plan nie ustala wymogów ich ochrony.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

Projekt planu miejscowego w § 8 pkt 2 i w Rozdziale 5 zawiera ustalenia odnoszące się między innymi do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały zapewnione w § 7 pkt 3 poprzez ustalenia, iż w terenach wskazanych jako przestrzenie publiczne obowiązuje zagospodarowanie umożliwiające swobodne poruszanie się w nich osobom niepełnosprawnym ruchowo oraz w §

8 pkt 4 poprzez ustalenia, iż w obiektach z przeznaczeniem użytkowym obowiązuje zagospodarowanie umożliwiające swobodne poruszanie się osób ze szczególnymi potrzebami.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w § 7 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Z uwagi na fakt, iż w wyniku zmian w przeznaczeniu terenu nieruchomości zyskają na wartości, ustalono w projekcie planu w §23 jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów MN w wysokości 30 %, za wyjątkiem terenu KDL oraz przeznaczonych pod realizację celów publicznych, dla których stawki nie ustala się.

7) Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, w maksymalnie możliwy sposób szanuje prawa własności terenów i granice poszczególnych nieruchomości.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

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

9) Potrzeby interesu publicznego

Projekt planu w § 7 pkt 3 jako przestrzenie publiczne wskazuje teren KDL. Niezależnie plan zabezpiecza interes publiczny poprzez koncentrację zabudowy i jej powiązanie z istniejącym układem drogowym.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej

Projekt planu w Rozdziale 3 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, kanalizacji sanitarnej i deszczowej gospodarki odpadami, zasilania w energię elektryczną i ciepłą, zaopatrzenia w gaz, telekomunikacji.

11) Udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

W ramach sporządzania planu miejscowego podjęto i przeprowadzono następujące czynności:

- ogłoszono w prasie lokalnej, BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie instytucje i organy o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- rozpatrzono wnioski do planu miejscowego instytucji i organów,
- sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,

Wykonano czynności wynikające z ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, tj.:

- podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, oraz o możliwości składania uwag i wniosków,

- wystąpiono do Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi o zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko przed jej sporządzeniem,
- poddano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opiniowaniu przez ww. organy.

W dniu 30 lipca 2025 r. odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, celem zaopiniowania projektu. Następnie prowadzona była dalsza procedura, tzn. uzgadnianie i opiniowanie projektu planu z organami i instytucjami zewnętrznymi.

Niżej wymienione instytucje i organy upoważnione do przedstawienia opinii i uzgodnień na temat projektu planu, złożyły następujące uwagi:

- 1) Łódzki Urząd Wojewódzki, Wydział Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa:
 - a) Załącznik graficzny należy uzupełnić o odpowiedni podkład mapowy tzn. mapę pochodzącą z Kolejowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej, ze względu na sąsiedztwo granic planu z terenem zamkniętym.
Gmina wystąpiła do Ośrodka o wnioskowany fragment podkładu mapowego. Uzyskano fragment mapy wraz z licencją.
 - b) Należy zdefiniować pojęcie dachu płaskiego w celu uniknięcia problemów interpretacyjnych zapisów planu.
Wprowadzono definicję w § 3 uchwały.
 - c) W projekcie planu wyznaczono drogę dojazdową 1KDD, natomiast w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – droga ta wskazana jest jako droga publiczna klasy lokalnej, co narusza ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
Wprowadzono zmianę w tekście i na rysunku planu – zmieniając klasę drogi na KDL.
 - d) Wprowadzono korektę w tytule wyrysu ze studium na rysunku planu.
- 2) Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Łodzi:
 - a) Wnosi, aby teren oznaczony symbolem 3MN, na którym występują zadrzewienia – pozostał terenem wolnym od zabudowy.
Przeznaczenie terenu 3MN na cele zabudowy mieszkaniowej określone zostało już w pierwszej edycji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (uchwała NR XVI/152/15 z dnia 16.11.2015 r.). Wskazano w nim obszary do obowiązkowego opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, m. in. – „...tereny rozwoju budownictwa mieszkaniowego we wsi Nowy Bedoń-Justynów, oznaczone na rysunku studium literą E”.
Biorąc pod uwagę złożone wnioski właścicieli nieruchomości, obecna procedura zbieżna jest z polityką określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Pozostawienie tych terenów wolnych od zabudowy – pozostawiłoby ustalenia planu jako naruszające ustalenia studium. Dodać należy, iż teren ten usytuowany jest wzdłuż ul. Bedońskiej, z wyposażeniem infrastruktury technicznej. Tereny położone na wschód od ul. Bedońskiej tzn. przy ulicach równoległych – stanowią zespół zabudowy jednorodzinnej z istniejącymi już budynkami mieszkalnymi.
Zwiększono w tym terenie udział powierzchni biologicznie czynnej do 60 %.
Nie zrezygnowano z terenu 3MN, pozostawiając obecny rysunek planu.
 - b) Uzupełnienie prognozy oddziaływania na środowisko o wyjaśnienie, czy ustalenia planu są wystarczające do spełnienia założeń wynikających z Rozporządzenia 2024/1991 Parlamentu Europejskiego w sprawie odbudowy zasobów przyrodniczych.
Uwzględniono częściowo poprzez uzupełnienie zapisów prognozy.
 - c) Wniosek o zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej na 60 % w terenach 1MN i 2MN.

Wprowadzono.

- d) Doprowadzić do zgodności zapis § 24 projektu planu ze stanem faktycznym – którego planu tracą moc ustalenia.
- e) Wprowadzono, zmieniono uchwałę z nr LXXIV/622/23 z 19.01.2023 r. na prawidłową nr XXXII/340/05 z 12.04.2005r.

Konsultacje społeczne prowadzone były w dniach 08 kwietnia 2026 r. – 10 maja 2026 r. i obejmowały:

- 1) zbieranie uwag do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko w dniach 08 kwietnia 2026 r. – 10 maja 2026 r.;
- 2) spotkanie otwarte, które odbyło się 15 kwietnia 2026 r. o godz. 16:00 w siedzibie Urzędu Gminy Andrespol, przy ulicy Rokicińskiej 126, 95-020 Andrespol;
- 3) spotkanie plenarowe, które odbyło się 15 kwietnia 2026 r. o godz. 16:45 (miejsce zbiórki przy ulicy ul. Rokicińskiej 126, 95-020 Andrespol).

W wyniku konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulicy Bedońskiej w miejscowości Justynów i Nowy Bedoń:

- 1) W wyznaczonym terminie do zbierania uwag nikt nie złożył uwag;
- 2) Na otwarte spotkanie, poza przedstawicielami Urzędu Gminy Andrespol oraz projektantem, nikt nie przybył;
- 3) Na otwarte plenarowe, poza przedstawicielami Urzędu Gminy Andrespol oraz projektantem, nikt nie przybył.

Prace nad projektem planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

12) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu w § 14 ustala zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej, po jej rozbudowie, co zapewnia właściwą ilość i wysoką jakość wody.

13) Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania, organ sporządzający projekt planu ważył interes publiczny i interesy prywatne. Powyższe znalazło swoje odbicie poprzez realizację wniosków właścicieli, o zmianę przeznaczenia terenu z usługowego na zabudowę mieszkaniową lub usługi. Projekt planu uwzględnił zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Andrespol.

14) Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Projekt planu przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Projekt planu realizuje wnioski właścicieli nieruchomości. Przeznaczenie to jest zgodne z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Andrespol. Obszar obsługiwany jest poprzez ulicę Bedońską, oraz w północnym fragmencie – przez drogę gminną na działce nr 225.

Tereny położone na wschód od ulicy Bedońskiej tzn. przy ulicach równoległych Lawendowej i Niezapominajki – stanowią zespół istniejącej już zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Niniejszy plan jest kontynuacją rozpoczętych już procesów urbanizacyjnych. Na południe od nieruchomości nr 41 znajduje się zamknięty teren kolejowy. Nieprzekraczalne linie zabudowy w terenie 3MN zostały wycofane w odległości 25 m od granicy obszaru kolejowego, z

zachowaniem również odległości od skrajnego toru, która wynosi 20 m. Na wniosek PKP wprowadzono również strefę, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust. 1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do planu (Nr XII/122/25 z dnia 14 lutego 2025 r.) zbieżne jest z „Analizą dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” przyjętą Uchwałą Nr LXVIII/552/10 Rady Gminy Andrespol z dnia 11 października 2010 r.

Gmina podjęła prace nad aktualizacją Analizy zmian w zagospodarowaniu za okres ostatniej kadencji.

Wymagania uniwersalnego projektowania zostały uwzględnione w planie w sposób opisany w ust. 2 pkt 5) niniejszego uzasadnienia.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Gmina będzie ponosić koszt pozyskania terenów pod przebudowę drogi KDL.