

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 działek o numerze ewidencyjnym 90/1, 90/2, 91/1 oraz 91/2 położonych w rejonie ulicy Ludwików w miejscowości Stróża

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 LXVI/554/23 Rady Gminy Andrespol z dnia 12 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerze ewidencyjnym 90/1, 90/2, 91/1 oraz 91/2 położonych w rejonie ulicy Ludwików w miejscowości Stróża – 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 działek o numerze ewidencyjnym 90/1, 90/2, 91/1 oraz 91/2 położonych w rejonie ulicy Ludwików w miejscowości Stróża, zwanego dalej planem wraz z:

- 1) rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, sporządzonym w skali 1:1000 wraz z wrysem 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, 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) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące ustawy wraz z aktami wykonawczymi;

- 5) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiący integralną część jego ustaleń, określony w §1 pkt 1 uchwały;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną w planie jednostkę o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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

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

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

2. Oznaczenia obowiązujące wynikające z przepisów odrębnych: strefa ochronna linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV – ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.

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

§ 6. Ustala się oznaczenie określające podstawową formę przeznaczenia i zagospodarowania terenu: U-P – teren usług lub produkcji.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

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

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – za wyjątkiem zabudowy przemysłowej, magazynowej z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, parkingów i centrów handlowych;
- 3) w zakresie ochrony akustycznej, określonej w przepisach odrębnych: teren 1U-P – nie podlega ochronie akustycznej;
- 4) w granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym województwa łódzkiego oraz nie wyznaczono takich krajobrazów w planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego;
- 5) przy obiektach z przeznaczeniem użytkowym obowiązuje zagospodarowanie umożliwiające swobodne poruszanie się osób ze szczególnymi potrzebami;
- 6) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 401 – „Niecka Łódzka”, którego ochronę należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) cały obszar objęty planem znajduje się w strefie powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN), od obiektu położonego w Wiączyńcu Dolnym, na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 9) zakaz prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami;
- 10) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych.

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

- 1) przestrzeganie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów znajdujących się w strefie ochronnej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, o szerokości 15 m, licząc po 7,5 m od osi na każdą stronę, z zakazem lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, tworzenia hałd, nasypów oraz nasadzeń roślinności wysokiej, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii według przepisów odrębnych;
- 2) zniesienie stref oddziaływania, pokazanych na rysunku planu w przypadku skablowania bądź likwidacji linii.

§ 9. 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 – 20 m;
- 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.

§ 10. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się: zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej.

§ 11. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej po rozbudowie;
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych oraz do ziemi;
- 3) możliwość odprowadzania ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych lub innych indywidualnych rozwiązań, spełniających wymagania zawarte w przepisach odrębnych.

§ 12. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej po rozbudowie;
- 2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej, z wykorzystaniem naturalnej retencji gruntu lub poprzez budowę zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) oczyszczanie ścieków opadowych według przepisów odrębnych.

§ 13. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

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

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

- 1) zasilanie za pośrednictwem istniejącej linii średniego napięcia, przebiegającej poza obszarem objętym planem;
- 2) przyłączenie indywidualne na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) lokalizację stacji trafo SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej;
- 4) zaopatrzenie ze źródeł odnawialnych wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:

- 1) zaopatrzenie ze źródeł lokalnych bezpiecznych ekologicznie, tj. zapewniających wysoki stopień czystości spalin – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie ze źródeł odnawialnych wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. 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.

§ 17. W zakresie realizacji urządzeń obrony cywilnej ustala się:

- 1) możliwość sytuowania urządzeń sygnalizacji alarmowej obrony cywilnej;
- 2) przy realizacji nowej zabudowy – uwzględnienie wymogów obrony cywilnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1U-P ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m² lub produkcyjna w ramach której oprócz budynków usługowych, produkcyjnych,

magazynowych, zaplecza technologicznego oraz elektrowni słonecznych, dopuszcza się również realizację: składów, budynków gospodarczych, garaży, wiat, budynków służących ochronie, magazynów energii, a także sieci i obiektów infrastruktury technicznej, placów manewrowych i wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, z wykluczeniem:

- a) usług: turystyki i rekreacji, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, sportu i rekreacji, kultu religijnego;
- b) przemysłu portowego i elektrowni wiatrowych;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15 %;
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70 %;
- c) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 0,8;

d) obsługa komunikacyjna: za pośrednictwem drogi dojazdowej na działce nr 92, poza obszarem objętym planem;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
- b) maksymalna wysokość: nieprzekraczająca 12 m,
- c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej – 20 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej realizowanych w oparciu o przepisy odrębne, a także obiektów technicznych, takich jak: kominy, anteny, wysięgniki itp., oraz części budynków, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technicznych, konstrukcyjnych i technologii produkcji lub składowania,
- d) dachy: jedno-, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 40° oraz dachy płaskie,
- e) realizację zewnętrznych części budynków z zakazem użycia materiałów typu „siding”;
- f) ustala się minimalną powierzchnię nowopowstałej działki budowlanej: 2000 m²;

4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania dla nowych inwestycji w ramach działki budowlanej ustala się:

- a) dla obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową inną niż handel ustala się co najmniej 5 miejsc do parkowania na 1 lokal usługowy,
- b) dla obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę usług handlu ustala się co najmniej 10 miejsc do parkowania na każde 100 m² powierzchni sprzedaży,
- c) dla obsługi terenów obiektów produkcyjnych i magazynów ustala się co najmniej 30 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,

d) w zakresie wyposażenia terenów w miejsca do parkowania przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się:

- dla obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową inną niż handel – minimum 1 miejsce na 1 lokal usługowy,
- dla obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę usług handlu – co najmniej 1 miejsce na każde 200 m² powierzchni sprzedaży, ale nie mniej niż 1 na obiekt,
- dla obsługi terenów obiektów produkcyjnych i magazynów minimum 1 miejsce na 30 zatrudnionych, ale nie mniej niż 1 miejsce na obiekt.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 19. Określa się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości na 30%.

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

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

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Andrespol.

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

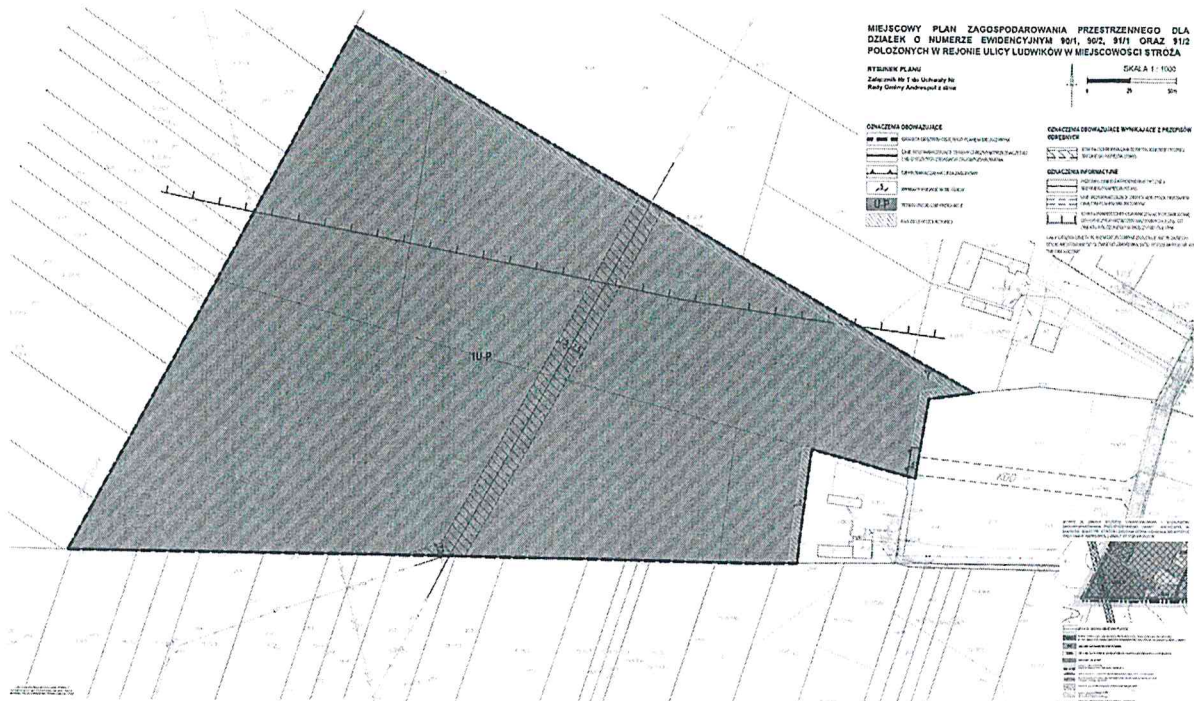
.....
PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Andrespol

Uchwała pod względem
formalnoprawnym nie
budzi zastrzeżeń.

Dnia 29/05/2026 r.

RADCA PRAWNY
mgr Jan Klepacz

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



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSKOWYM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	WYMIARY PODANE W METRACH
	TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI
	PAS ZIELENI ISOLACYJNEJ

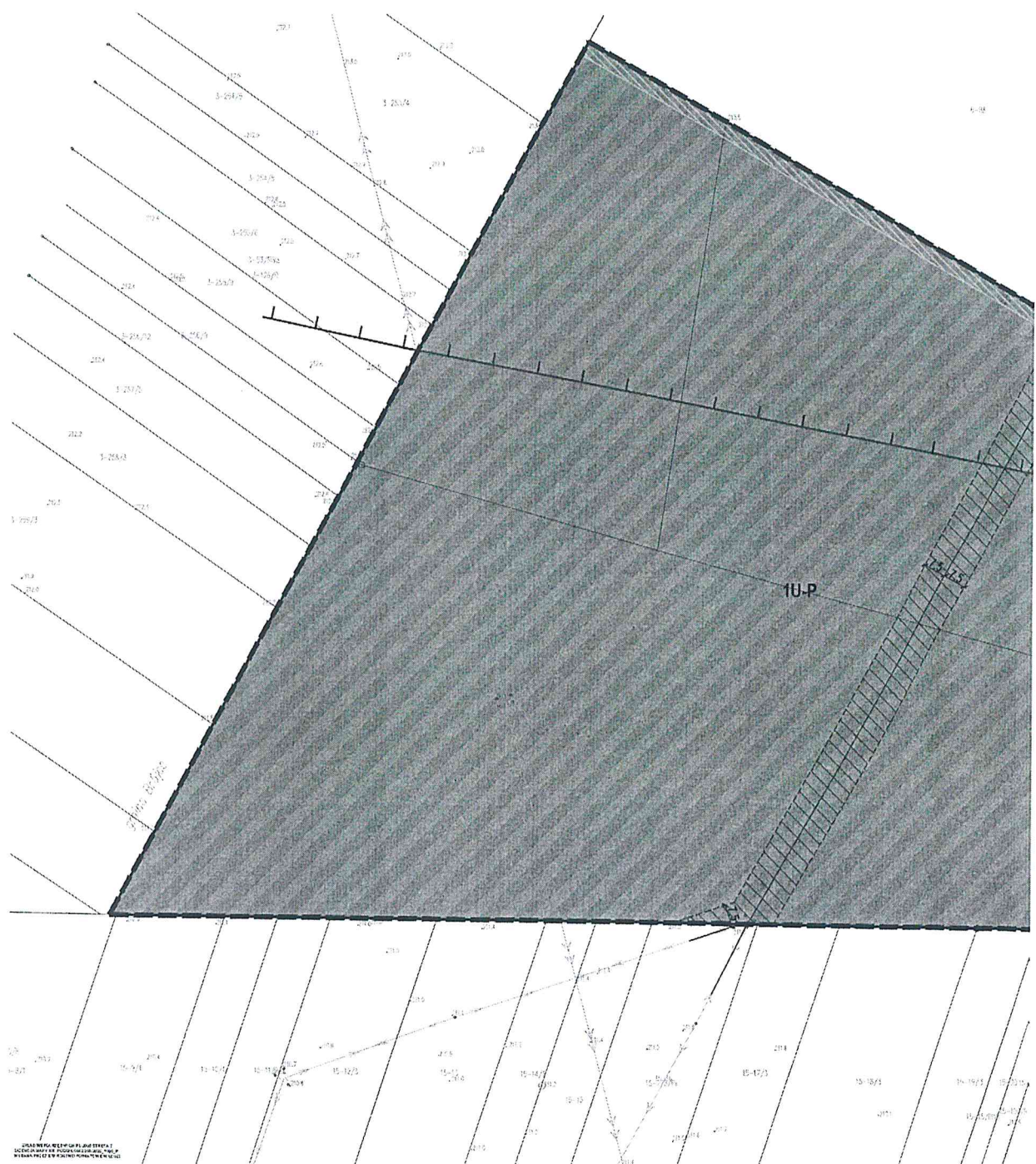
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

	STREFA OCHRONNA LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA (15kV)
--	--

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	PRZEBIEG LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA (15 kV)
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE DROGI KDD POZA OBSZAREM OBJĘTĄ PLANEM MIEJSKOWYM
	STREFA POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH ZABUDOWĘ OD LOTNICZYCH URZĄDZEŃ NAZIEMNYCH (LUN), OD OBIEKTU POŁOŻONEGO W WĄCZYNIU DOLNYM

CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSKOWYM ZNAJDUJE SIĘ W ZASIĘGU UDOKUMENTOWANEGO GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 401 "NIECKA ŁÓDZKA"



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 działek o numerze ewidencyjnym 90/1, 90/2, 91/1 oraz 91/2 położonych w rejonie ulicy Ludwików w miejscowości Stróża – Rada Gminy Andrespol postanawia, co następuje:

§ 1. Ze względu na brak zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, niniejsza uchwała nie rodzi skutków finansowych.

.....
PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Andrespol

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 działek o numerze ewidencyjnym 90/1, 90/2, 91/1 oraz 91/2 położonych w rejonie ulicy Ludwików w miejscowości Stróża

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerze ewidencyjnym 90/1, 90/2, 91/1 oraz 91/2 położonych w rejonie ulicy Ludwików w miejscowości Stróża – 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 ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

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

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w § 7 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 § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska. Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń ochronnych dotyczących gospodarowania wodami, terenów leśnych, użytkowania terenów upraw polowych i terenów łąk, ze względu na niewystępowanie.

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

W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej, zabytki – w związku z czym plan nie ustala wymogów ich ochrony. Nie zawiera również ustaleń dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego – stanowisk archeologicznych.

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

Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia odnoszące się między innymi do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały w planie określone w § 7 poprzez ustalenie, iż przy realizacji obiektów z przeznaczeniem użytkowym obowiązuje zagospodarowanie w sposób umożliwiający swobodne poruszanie się osób ze szczególnymi potrzebami.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt planu miejscowego poprzez sposób przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Z uwagi na fakt, iż wartość nieruchomości wzrosła, ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

7) Prawo własności

Ustalenia planu szanują prawo własności terenu.

8)Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt planu miejscowego w § 17 zawiera ustalenia w zakresie realizacji urządzeń obrony cywilnej.

9)Potrzeby interesu publicznego

Projekt planu nie wskazuje terenów jako przestrzeni publicznych.

10)Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej

Projekt planu w Rozdziale 2 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gospodarki odpadami, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz 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.

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 26 czerwca 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 wnioski:

1)PGE Dystrybucja S.A.:

Zarządca sieci zakwestionował linię napowietrzną 110 kV pokazaną na rysunku planu, gdyż nie przebiega ona w tej lokalizacji.

Wprowadzono korektę na rysunku planu i w tekście.

2)Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Łodzi:

Wniósł o przeanalizowanie możliwości wprowadzenia zieleni izolacyjnej od strony zabudowy mieszkaniowej.

Przeanalizowano tę sugestię i wprowadzono pas zieleni izolacyjnej.

3)Łódzki Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny:

Wniósł o przeanalizowanie możliwości wprowadzenia zieleni izolacyjnej od strony zabudowy mieszkaniowej.

Przeanalizowano tę sugestię i wprowadzono pas zieleni izolacyjnej.

4) Łódzki Urząd Wojewódzki, Wydział Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa:

a) Wprowadzono strefę zieleni izolacyjnej od zabudowy mieszkaniowej, po północnej i wschodniej stronie. Po stronie południowej, graniczącej bezpośrednio z gminą Brójce nie są przewidywane tereny mieszkaniowe zgodnie z obowiązującym planem miejscowym dla obrębu Wola Rakowa z 2018 r. – wskazane jest przeznaczenie produkcyjne, usługowe oraz handlu wielkopowierzchniowego.

b) Na załączniku graficznym brak jest informacji o źródle pochodzenia podkładu mapowego.

Wprowadzono.

c) Na etapie uchwały końcowej należy dołączyć licencję potwierdzającą pochodzenie mapy.

Licencja zostanie dołączona do procedury planistycznej.

5) Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Łodzi:

a) Należy określić, czy dopuszczalna jest realizacja przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Wprowadzono uzupełnienie w § 7 tekstu,

b) Należy przeanalizować projekt planu na możliwość przemieszczania się zwierząt korzystających z przejść dla zwierząt na autostradzie A1, należy przedstawić dane dotyczące wykorzystania przez zwierzęta przejść dla zwierząt oraz ich liczebności.

Prognoza oddziaływania na środowisko została uzupełniona o informacje o występowaniu w pobliżu obszaru przejść dla zwierząt (część diagnostyczna – rozdział 4.8. Szata roślinna i świat zwierzęcy – część Powiązania przyrodnicze) oraz o analizę oddziaływania ustaleń projektu mpzp na funkcjonowanie istniejących przejść dla zwierząt (rozdział 11. PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIE, część: Powiązania przyrodnicze). Analiza została wykonana w oparciu o dostępne dane oraz w stopniu szczegółowości możliwym do osiągnięcia przy ich wykorzystaniu. Należy zaznaczyć, że informacje dotyczące wykorzystania przez zwierzęta przejść dla zwierząt oraz ich liczebności nie stanowią ogólnodostępnych danych, w związku z czym wystąpiono do Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Łodzi, jako zarządcy drogi, o udzielenie informacji w tym zakresie. Z otrzymanej odpowiedzi (pismo znak OŁO.I-2.537.5.2026.AG z dnia 16.02.2026 r.) wynika, że organ nie prowadzi pomiarów ani monitoringu w tym zakresie i nie dysponuje danymi.

c) W prognozie przedstawić analizę możliwości wystąpienia konfliktów społecznych w związku z planowanym na terenie objętym projektem dokumentu wprowadzeniem zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów wraz z usługami oznaczonej symbolem P/U.

Uzupełniono w rozdziale: 11. PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIE, część: Ludzie. Należy jednak zaznaczyć, że skala oraz zasięg potencjalnych oddziaływań, które mogą być przyczyną potencjalnych konfliktów społecznych będą uzależnione od docelowego sposobu zagospodarowania terenu, w tym rodzaju prowadzonej działalności, intensywności użytkowania obiektów oraz zastosowanych rozwiązań technicznych i organizacyjnych. Na etapie planistycznym brak jest szczegółowych danych pozwalających na jednoznaczne określenie parametrów funkcjonowania przyszłej inwestycji, co ogranicza możliwość precyzyjnej oceny skali oddziaływań. Szczegółowa ocena w tym zakresie będzie możliwa na etapie realizacji konkretnych zamierzeń inwestycyjnych.

d) W prognozie oddziaływania na środowisko brak jest analizy natężenia ruchu samochodowego związanego z obsługą terenu 1U-P oraz analizy możliwych tras obsługujących ten teren.

Na etapie sporządzania planu miejscowego brak jest danych dotyczących natężenia ruchu samochodowego dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego, których oczekuje RDOŚ. W planie miejscowym wskazuje się możliwe przeznaczenie terenu pod konkretne funkcje, wraz z zasadami zagospodarowania i wskaźnikami intensywności przyszłej zabudowy. Na tym etapie prac – brak jest wiedzy o skali i charakterze przyszłego zainwestowania, a co za tym idzie – wielkości generowanego ruchu samochodowego.

Wobec powyższego, nie wprowadzono do prognozy oddziaływania na środowisko dodatkowych danych w tym zakresie.

Jeśli chodzi natomiast o prowadzenie ruchu w/z kierunku autostrady, to najkrótsza trasa może przebiegać poprzez ulice Ludwików, Brzezińską, Główną do węzła Łódź-Górna (nr 23). Regulacje dotyczące organizacji ruchu wykraczają poza gestię planu miejscowego i są zależne od wielu czynników poza planistycznych.

Prognoza oddziaływania na środowisko została uzupełniona (w rozdziale: 11.PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIE, część: Ludzie) o analizę możliwych tras obsługi komunikacyjnej terenów IU-P oraz identyfikację potencjalnych oddziaływań związanych ze wzrostem ruchu samochodowego. Analiza ma charakter wyłącznie hipotetyczny, ponieważ organizacja ruchu wykracza poza zakres ustaleń planu miejscowego. Należy zaznaczyć, że na obecnym etapie ze względu na brak szczegółowych informacji dotyczących przyszłego sposobu zagospodarowania terenu, parametrów planowanego przedsięwzięcia oraz rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej wielkość generowanego ruchu nie mogła zostać wiarygodnie oszacowana, w związku z czym przyjęto analizę jakościową.

e)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.

Uzupełniono w rozdziale: 11.PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIE, część: Bioróżnorodność, rośliny, zwierzęta. Ustalenia projektu planu miejscowego same w sobie nie zapewniają pełnej realizacji celów określonych w Rozporządzeniu (UE) 2024/1991, co wynika z charakteru planu oraz jego funkcji regulacyjnej. Plan określa ramy zagospodarowania przestrzennego i ograniczenia dla działań inwestycyjnych, natomiast szczegółowe rozwiązania służące odbudowie zasobów przyrodniczych mogą być wprowadzone dopiero na etapie projektowania i realizacji konkretnych przedsięwzięć inwestycyjnych.

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 plenerowe, 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 działek o numerze ewidencyjnym 90/1, 90/2, 91/1 oraz 91/2 położonych w rejonie ulicy Ludwików w miejscowości Stróża:

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 plenerowe, 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 § 10 ustala zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej, 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. Projekt planu uwzględnił zapisy zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Andrespol.

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

Celem prac nad planem miejscowym jest zmiana przeznaczenia terenu z rolniczego na usługowo-produkcyjny.

Zgodnie z obowiązującym studium, po uwzględnieniu wniosków złożonych przez właścicieli – na niniejszych działkach umożliwiono realizację „zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynowo-składowej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m² – o symbolu UUCP”.

Zmiana studium została przyjęta przez Radę Gminy Andrespol uchwałą Nr XI/107/25 z dnia 7 stycznia 2025 r., co umożliwiło prowadzenie obecnej procedury i realizację wcześniej podjętej uchwały z 2023 r. o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego.

Nieruchomości objęte planem usytuowane są południowo-zachodniej części gminy i graniczą z gminą Brójce.

Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie z ulicy Ludwików, za pośrednictwem drogi dojazdowej przez działkę nr 92. Sieci infrastruktury technicznej znajdują się w ulicy Ludwików, a przez obszar planu przebiegają linie energetyczne wysokich napięć 110 kV i 220 kV, dla których będą zachowane odpowiednie strefy oddziaływania

Podstawowe założenie polityki przestrzennej określone w projekcie planu jest zbieżne z rozwiązaniami wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Andrespol (uchwała nr XI/107/25 z dnia 7 stycznia 2025 r.). Zachowana zostanie relacja pomiędzy zabudową usługową lub produkcji a sąsiedztwem.

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 LXVI/554/23 z dnia 12 kwietnia 2023 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 zgodnie z ust. 2 pkt 5) niniejszego uzasadnienia.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Uchwalenie planu miejscowego nie niesie za sobą skutków finansowych dla Gminy po stronie wydatków.