

# TEREN

SPÓŁKA Z O.O.

PRZEDSIĘBIORSTWO ZAGOSPODAROWANIA MIAST I OSIEDLI  
URBAN DEVELOPMENT ENTERPRISE LTD

90-448 ŁÓDŹ, ul. ŻWIRKI 1C LOK. 3, tel. (42) 632-02-83, 633-56-58, e-mail: [biuro@teren-urbanistyka.pl](mailto:biuro@teren-urbanistyka.pl)



• PROJEKT PLANU •

---

etap: wyłożenie do publicznego wglądu

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU  
POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC: MAGDALENKI, GŁÓWNEJ I MOSTOWEJ  
W MIEJSCOWOŚCI BEDOŃ PRZYKOŚCIELNY**

**Temat:** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Magdalenki, Głównej i Mostowej w miejscowości Bedoń Przykościelny

**Umowa:** Nr RGP.272.6722.1.128.2016 z dnia 15 września 2016 r.

**Zleceniodawca:** Gmina Andrespol

**Wykonawca:** Przedsiębiorstwo Zagospodarowania Miast i Osiedli „TEREN” sp. z o. o. Łódź ul. Żwirki 1c lok. 3

**Zespół autorski:**

mgr inż. arch. Ewa Krakowska - *uprawnienia urbanistyczne nr 1099/90*  
- *członek b. Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie – WA-095*

**UCHWAŁA**  
**RADY GMINY ANDRESPOL**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Magdalenki, Głównej i Mostowej w miejscowości Bedoń Przykościelny**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, 2232, z 2018 r. poz. 130) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566) oraz w związku z uchwałą Nr XX/196/16 Rady Gminy Andrespol z dnia 16 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Magdalenki, Głównej i Mostowej w miejscowości Bedoń Przykościelny, po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Andrespol – Rada Gminy Andrespol uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Magdalenki, Głównej i Mostowej w miejscowości Bedoń Przykościelny, zwanego dalej planem wraz z:

- 1) rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, sporządzonym w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Andrespol;
- 2) rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały.

§ 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 1,50 m: schodów zewnętrznych, balkonów, tarasów, wykuszy, windy dla osób niepełnosprawnych, podjazdów dla wózków itp. przy czym nie dotyczy to obiektów małej architektury;
- 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) podstawowym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który - w wyniku realizacji ustaleń planu - dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, i któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu;

- 5) uzupełniającym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i zajmuje – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej – nie więcej niż 40% powierzchni terenu zagospodarowanego zgodnie z jego podstawowym przeznaczeniem;
- 6) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiący integralną część jego ustaleń, określony w §1 pkt 1 uchwały;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną w planie jednostkę o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 8) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Andrespol.

**§ 4. 1.** W planie określa 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) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów oraz wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów
- 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:

- 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 oraz dóbr kultury współczesnej i dziedzictwa kulturowego;
  - 3) terenów z zakazem zabudowy
- z uwagi na niewystępowanie powyższych na obszarze objętym planem.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbol określający przeznaczenie terenu;
- 5) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Miazgi pod Andrespołem”;
- 6) tranzytowe magistrale wodociągowe wraz ze strefą oddziaływania;
- 7) napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV wraz ze strefami oddziaływania.

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

**§ 6.** Ustala się następujące oznaczenie określające podstawową formę przeznaczenia i zagospodarowania terenu:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **R** – teren rolniczy;
- 3) **W** – teren infrastruktury technicznej;

- 4) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 5) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania i użytkowania terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody na obszarze objętym planem**

**§ 7.** Dla całego obszaru objętego planem ustala się:

- 1) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
  - a) realizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, przy czym dla budynków lub ich fragmentów zlokalizowanych poza lub na tej linii dopuszcza się przebudowę, a także rozbudowę, wyłącznie w kierunku tej linii oraz zgodnie z warunkami niniejszego planu;
  - b) możliwość zabudowy działek powstałych przed wejściem w życie planu, jeżeli ich wymiary, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych;
  - c) dla działek niezainwestowanych na dzień wejścia w życie planu, nieposiadających dostępu do drogi publicznej bezpośrednio lub przez drogę wewnętrzną – zagospodarowanie łączne z działkami posiadającymi taki dostęp;
  - d) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu,
  - e) możliwość sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy na działkach o szerokości mniejszej niż 16 m, w terenach o tym samym przeznaczeniu,
  - f) ustalenia, o których mowa w pkt. 1 lit. e) są możliwe przy spełnieniu warunku, gdy dwie bezpośrednio sąsiadujące ze sobą działki budowlane posiadają wymienione szerokości;
- 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 tereny oznaczone KDD:
  - a) zagospodarowanie w sposób umożliwiający swobodne poruszanie się w nich osobom niepełnosprawnym ruchowo,
  - b) konieczność zapewnienia oświetlenia w sposób zapewniający prawidłowe ich funkcjonowanie;
- 4) zakaz realizacji obiektów o wysokości powyżej 10,0 m n.p.t. i budowli o wysokości powyżej 15,0 m n.p.t.;
- 5) realizację zabudowy w oparciu o wskaźniki intensywności zabudowy określone w Rozdziale 5 za wyjątkiem obiektów określonych według przepisów odrębnych.

**§ 8.** W zakresie ochrony środowiska:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – za wyjątkiem dróg i infrastruktury technicznej;

- 2) w zakresie ochrony akustycznej – obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych, dla terenu oznaczonego MN, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 3) dla części obszaru położonego w oznaczonej na rysunku planu granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Miazgi pod Andrespołem” obowiązują przepisy odrębne dotyczące tego obszaru;
- 4) obszar objęty planem znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 403 Brzeziny-Lipce Reymontowskie oraz GZWP nr 404 Koluszki - Tomaszów Mazowiecki, którego ochronę należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

### Rozdział 3

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

§ 9. 1. Ustala się podstawową obsługę komunikacyjną obszaru za pośrednictwem istniejących dróg gminnych: ulicy Głównej i Mostowej, znajdujących się częściowo poza obszarem objętym planem, oraz projektowanej drogi dojazdowej.

2. Dla terenów dróg oznaczonych na rysunku planu ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

I.p.	oznaczenie terenu drogi	nazwa ulicy lub odcinka	kategoria drogi	Szerokość w granicach obszaru objętego planem (wg rysunku planu)	informacje dodatkowe (według rysunku planu)
1)	<b>5.KDD</b>	<i>Mostowa -poszerzenie pasa drogowego</i>	gminna	od 2 m do 7 m stanowi fragment drogi	- zagospodarowanie łączne z częścią terenu ulicy Mostowej, znajdującej się poza obszarem objętym planem do docelowej szerokości od 10 m do 12 m - poszerzenie w rejonie skrzyżowań
2)	<b>6.KDD</b>	<i>Główna -poszerzenie pasa drogowego</i>	gminna	od 0 m do 4 m stanowi fragment drogi	- zagospodarowanie łączne z częścią terenu ulicy Głównej, znajdującej się poza obszarem objętym planem do docelowej szerokości 10 m - poszerzenia w rejonie skrzyżowań
3)	<b>7.KDD</b>	<i>projektowana</i>	gminna	10 m	- projektowana w nowym śladzie - poszerzenie w rejonie skrzyżowania - odcinkowe odejście 6 m dla obsługi terenu MN
4)	<b>8.KDW</b>	<i>Magdalenki – poszerzenie pasa drogowego</i>	wewnętrzna	3 m stanowi fragment drogi	- poszerzenie drogi istniejącej, - zagospodarowanie łączne z częścią terenu znajdującej się poza obszarem objętym planem do docelowej szerokości 8 m, ze względu na istniejące uwarunkowania
4)	<b>9.KDW</b>	<i>Magdalenki – poszerzenie pasa drogowego</i>	wewnętrzna	3 m stanowi fragment drogi	- poszerzenie drogi istniejącej, - zagospodarowanie łączne z częścią terenu znajdującej się poza obszarem objętym planem do docelowej szerokości 8 m, ze względu na istniejące uwarunkowania

3. W ramach zagospodarowania terenów dróg publicznych i wewnętrznych wymienionych w ust. 2 ustala się dodatkowo:

- 1) zagospodarowanie z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych w zakresie realizacji dróg;
- 2) możliwość realizacji ścieżek rowerowych;
- 3) możliwość realizowania nadziemnych oraz podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

4. Ustala się możliwość tworzenia nowych dróg wewnętrznych przy zachowaniu ustaleń:

- 1) szerokość wynoszącą co najmniej 6 m, z nieprzekraczalną linią zabudowy wynoszącą 3 m;
- 2) jako włączonych do istniejącego układu dróg publicznych, a w przypadku, gdy z uwagi na istniejące uwarunkowania, włączenie obustronne nie jest możliwe – jako zakończonych placem do zawracania o wymiarach 12 m x 12 m ze ścięciem narożników o wymiarach 3 m x 3 m;
- 3) możliwość realizowania nadziemnych oraz podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

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

**§ 10.** W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty do celów przeciwpożarowych;
- 3) zaopatrzenie z indywidualnych ujęć wód na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zachowanie magistrali wodociągowych  $\varnothing$  800 i  $\varnothing$  1000 relacji Tomaszów Mazowiecki – Łódź ze strefą oddziaływania po 8 m na każdą stronę od osi wodociągu.

**§ 11.** 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.

**§ 12.** W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu;
- 2) możliwość zagospodarowania wód opadowych na działce budowlanej, z wykorzystaniem naturalnej retencji gruntu, również poprzez budowę zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi – z zakazem ich wyprowadzania i zakłócania stosunków wodnych na terenach działek sąsiednich;
- 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 15 kV;
- 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) szerokość stref oddziaływania dla linii elektroenergetycznej 15 kV – 12 m (po 6 m od osi, na każdą stronę), dopuszcza się zmniejszenie stref oddziaływania z uwzględnieniem obowiązujących norm i przepisów odrębnych, w indywidualnych przypadkach;
- 5) w strefie oddziaływania, zakaz realizacji zabudowy związanej z pobytem ludzi, lokalizacja pozostałych obiektów budowlanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 6) możliwość przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej związanej z wystąpieniem potencjalnej kolizji planowanej zabudowy i komunikacji z tą siecią wyłącznie pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych;
- 7) zniesienie stref oddziaływania pokazanych na rysunku planu, w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 8) brak konieczności zmiany niniejszego planu w wypadku ewentualnej zmiany konfiguracji linii, usunięcia kolizji, zmiany lokalizacji, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

**§ 15.** 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) zaopatrzenie ze źródeł odnawialnych wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego i innych o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 3) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych.

**§ 16.** W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej, a dla części terenu, po jej rozbudowie, w oparciu o przepisy odrębne.

**§ 17.** 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;
- 3) zabezpieczenia możliwości przygotowania łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych.

## **Rozdział 4**

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

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

- 1) brak wskazania nieruchomości objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalenia i podziału;
- 2) możliwość przeprowadzenia scalenia, a następnie podziału nieruchomości – zgodnie z regulacją wynikającą z przepisów odrębnych, z zachowaniem parametrów jak dla nowych działek budowlanych, o których mowa w § 20 i § 21.



**§ 19.** 1. Warunkiem wydzielenia nowych działek budowlanych jest zapewnienie im dostępu do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych oraz możliwości obsługi infrastrukturą techniczną na warunkach określonych niniejszym planem.

2. Ustalenia niniejszego rozdziału oraz ustalenia szczegółowe dla terenu w zakresie parametrów nowych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej np. trafostacja, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego i poprawy warunków istniejącego zagospodarowania oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów.

3. Kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego zgodny lub prostopadły do istniejących granic działki podlegającej podziałowi.

## **Rozdział 5**

### **Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów**

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) jako przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej, garaże i budynki gospodarcze,
  - b) jako przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa,
  - c) możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej, zieleni;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy i nawierzchni utwardzonych: 70 % powierzchni działki budowlanej,
  - d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
    - minimalny: 0,05,
    - maksymalny: 0,8;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość:
    - zabudowa mieszkaniowa i usługowa nieprzekraczająca 10 m,
    - zabudowa garażowa i gospodarcza nieprzekraczająca 5 m,
  - b) dachy:
    - dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej: dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45° oraz dachy mansardowe,
    - dla zabudowy garażowej i gospodarczej: dachy o kącie nachylenia połaci do 45° oraz dachy płaskie;
- 4) w zakresie zasad podziału nieruchomości - możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 4 uchwały oraz parametrów:
  - a) szerokości frontu wynoszącej co najmniej:
    - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej: 16 m,
    - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: 14 m,
  - b) powierzchni wynoszącej co najmniej:
    - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej: 600 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: 500 m<sup>2</sup>;
- 5) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych (w tym postojowych jak i garażowych) dla nowych inwestycji, ustala się:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i bliźniaczej co najmniej 2 miejsca na działkę, wliczając miejsca garażowe,
- b) dla zabudowy usługowej co najmniej 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu.

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego symbolem **2.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) jako przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej, garaże i budynki gospodarcze,
  - b) jako przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa,
  - c) możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej, zieleni;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy i nawierzchni utwardzonych: 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
    - minimalny: 0,05
    - maksymalny: 0,8;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość:
    - zabudowa mieszkaniowa i usługowa nieprzekraczająca 10 m,
    - zabudowa garażowa i gospodarcza nieprzekraczająca 5 m,
  - b) dachy:
    - dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej: dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45° oraz dachy mansardowe,
    - dla zabudowy garażowej i gospodarczej: dachy o kącie nachylenia połaci do 45° oraz dachy płaskie;
- 4) w zakresie zasad podziału nieruchomości - możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 4 uchwały oraz parametrów:
  - a) szerokości frontu wynoszącej co najmniej:
    - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej: 16 m,
    - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: 14 m,
  - b) powierzchni wynoszącej co najmniej:
    - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej: 800 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: 600 m<sup>2</sup>;
- 5) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych (w tym postojowych jak i garażowych) dla nowych inwestycji, ustala się:
  - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i bliźniaczej co najmniej 2 miejsca na działkę, wliczając miejsca garażowe,
  - a) dla zabudowy usługowej co najmniej 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu.

**§ 22.** Dla terenu oznaczonego symbolem **3.R** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: jako przeznaczenie podstawowe – teren rolniczy z zakazem zabudowy;
- 2) w zakresie komunikacji – zachowanie istniejącej obsługi komunikacyjnej, z drogi gminnej (działka nr 228) poza obszarem objętym planem.

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem **4.W** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - infrastruktura techniczna - wodociągi;
- 2) zachowanie istniejących magistrali wodociągowych.

## **Rozdział 6** **Ustalenia końcowe**

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

2. Dla terenów KDD przeznaczonych pod realizację celów publicznych – powyższej stawki nie ustala się.

§ 25. 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.

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

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Andrespol.

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

.....  
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 ulic: Magdalenki, Głównej i Mostowej w miejscowości Bedoń Przykościelny

### **1. Wstęp**

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Magdalenki, Głównej i Mostowej w miejscowości Bedoń Przykościelny i zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566).

### **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, natomiast w Rozdziale 5 przedmiotowego projektu znajdują się 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, w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, natomiast w Rozdziale 5 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. 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 leśnych i terenów łąk, ze względu na niewystępowanie. Występujący w północnej części obszaru objętego planem teren rolniczy, posiada zakaz zabudowy (§ 22).

#### **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.

#### **5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

Projekt planu miejscowego w § 8 i w Rozdziale 5 zawiera ustalenia odnoszące się między innymi do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały w planie miejscowym uwzględnione poprzez ustalenia § 9 ust. 4.

**6) Walory ekonomiczne przestrzeni**

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w Rozdziale 5 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Z uwagi na fakt, iż w wyniku zmian w przeznaczeniu części terenów poszczególne nieruchomości zyskają na wartości, ustalono w projekcie planu w § 24 jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości dla terenów MN - 30 %. Dla pozostałych terenów przeznaczonych pod realizację celów publicznych powyższej 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 tereny dróg publicznych. Niezależnie, plan zabezpiecza interes publiczny poprzez koncentrację zabudowy i jej powiązanie z istniejącym układem drogowym. Interes publiczny zabezpieczają zapisy planu dotyczące środowiska naturalnego i przyrody (§ 8).

**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, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą, 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 29 maja 2017 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.

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, 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 zmianę przeznaczenia terenu tzn. powiększenie terenów pod zabudowę w kierunku rzeki Miazgi, w zakresie zgodnym z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Andrespol. Zaplanowano nową drogę dojazdową wzdłuż magistrali wodociągowej Pilica-Łódź, w celu skomunikowania terenów nie posiadających bezpośredniego połączenia z drogami istniejącymi.

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

Tereny przeznaczone do sytuowania zabudowy wyznaczone zostały w obszarze zgodnie z zapisami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Andrespol. Planowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna stanowić będzie powiększenie już istniejącej zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ulicy Głównej. Obszar ten powiązany będzie z istniejącymi drogami publicznymi poprzez wydzielone dojazdy drogowe, gminne.

### **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**

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do planu (Nr XX/196/16 z dnia 16 marca 2016 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.

#### **4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Wpływ na finanse publiczne został wykazany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykazane w prognozie dochody wiążą się głównie z wpływami z opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz z podatku od nieruchomości, którego wysokość ustalono przy uwzględnieniu zapisów w ewidencji gruntów, oraz rocznych stawek podatku określanych w stosownej uchwale rady gminy. Wydatki wykazane w prognozie obejmują koszt budowy dróg publicznych zaliczonych do dróg gminnych, oraz koszt budowy infrastruktury technicznej, której realizacja stanowi zadania własne Gminy.