



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

---

Łódź, dnia 8 lipca 2013 r.

Poz. 3571

### UCHWAŁA NR XXXVII/347/13 RADY GMINY ANDRESPOL

z dnia 19 czerwca 2013 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Andrespol w rejonie ul. Rokicińskiej i ul. Brzezińskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21 i poz. 405) w związku z uchwałą Nr VIII/72/11 Rady Gminy Andrespol z dnia 7 czerwca 2011 r. w sprawie przystąpienia do zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Andrespol w rejonie ul. Rokicińskiej/ul. Brzezińskiej, Rada Gminy Andrespol uchwala, co następuje:

#### **Postanowienia ogólne**

##### **Rozdział 1**

#### **Zakres obowiązywania planu**

**§ 1.** 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Andrespol w rejonie ul. Rokicińskiej i ul. Brzezińskiej, składającą się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będący integralnym załącznikiem Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będącego integralnym załącznikiem Nr 2 do uchwały.

2. Nie załącza się rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, ponieważ nie wpłynęły uwagi do planu.

3. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, stanowią granice ewidencyjne działek o numerach ewidencyjnych 88/9, 88/11 i 88/12 z obrębu Andrespol.

4. Granice planu, o których mowa w ust. 3, wyznaczono graficznie na rysunku planu opracowanego w skali 1:1000.

**§ 2.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Andrespol w rejonie ul. Rokicińskiej i ul. Brzezińskiej;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Andrespol, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku w skali 1:1000, będącym integralnym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar określony na załączniku graficznym – granicami obszaru objętego ustaleniami planu;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi, jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolami literowymi, dla której określono ustalenia szczegółowe;
- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym, w tym również pomiędzy terenami dróg, a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa lub będzie przeważać na danej działce budowlanej, a w przypadku lokalizacji zabudowy obejmuje nie mniej niż 51% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;
- 8) dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć urządzenia komunikacji kołowej i pieszej, place manewrowe, parkingi, zieleń i elementy małej architektury, związane bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym przewidzianym w planie dla danej działki budowlanej oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w Rozdziale 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów;
- 9) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku (z pominięciem: loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku, takich jak: schody, podesty, pochylnie dla osób niepełnosprawnych i zadaszenia), w stosunku do:
  - a) linii rozgraniczających,
  - b) istniejących granic działki,
  - c) innych elementów zagospodarowania terenu, od których te linie wyznaczono;
- 10) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie usytuowania zewnętrznego lica ściany budynku w stosunku do linii rozgraniczających, od których te linie wyznaczono, z pominięciem wysuniętych poza ten obrys: wykuszy, schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków i zadaszeń o szerokości do 1 m oraz balkonów; ustalenia planu dotyczące obowiązującej linii zabudowy uznaje się za spełnione jeżeli minimum 40% i maksimum 85% powierzchni zewnętrznego lica ściany budynku znajduje się przy tej linii zabudowy i leży w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię;
- 11) froncie działki – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 12) usługach – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 13) gruncie rodzimym – należy przez to rozumieć poziom gruntu w stanie naturalnym, powstały w wyniku procesów geologicznych, określony wg stanu wysokościowego, wskazanego na mapie do celów projektowych;
- 14) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu gruntu rodzimego, przy głównym wejściu do budynku, do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 15) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych po obrysie zewnętrznym wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej, do powierzchni tej działki;
- 16) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez budynki, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię tej działki;

- 17) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniejszą jednak niż 10 m<sup>2</sup> oraz wodę powierzchniową na tym terenie.

### **Ustalenia planu**

#### **Rozdział 2**

#### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem**

**§ 3. 1.** Dla całego obszaru objętego uchwałą plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady obsługi w zakresie komunikacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych;
- 10) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz rozbudowy i budowy systemów infrastrukturalnych;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

3. Plan nie ustala:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) granic obszarów objętych scaleniem i podziałem nieruchomości;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

**§ 4. 1.** Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w pkt 1, mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. W planie wyodrębnia się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy usługowej, w tym rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, oznaczony na rysunku planu symbolem U/UC;
- 2) teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem U/MW;
- 3) teren drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDG;
- 4) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ;
- 5) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL.

§ 6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na całym obszarze planu ustala się:
  - a) obowiązek jednorodnego (z tych samych materiałów) wykonania nawierzchni terenu przeznaczonego do ruchu pieszego i kołowego,
  - b) wprowadzenie spójnego systemu oznaczeń i elementów małej architektury z dostosowaniem ich skali i formy do określonej przestrzeni,
  - c) wprowadzenie rozwiązań uspokojenia ruchu wewnątrz terenów przeznaczonych pod zabudowę,
  - d) dostosowanie rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - e) wprowadzanie osi kompozycyjnych, widokowych, dominant, tworzenie relacji przestrzennych pomiędzy poszczególnymi przestrzeniami publicznymi (budowanie systemu przestrzeni publicznych w powiązaniu z terenami sąsiednimi i ulicami),
  - f) realizację spójnego systemu oświetlenia z uwzględnieniem twórczej roli światła w budowaniu atmosfery miejsca.

§ 7. Zasady i warunki przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w przypadku konieczności przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości (określonego w przepisach odrębnych) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, ustala się:
  - a) minimalną powierzchnię działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu działki budowlanej 25 m,
  - c) minimalna szerokość działki - drogi wewnętrznej 8,0 m,
  - d) granice podziału muszą być prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczającej istniejącej drogi - ul. Brzezińskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/UC, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – budynek portierni, sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym wewnętrzne stacje transformatorowe 15/0,4 kV, drogi wewnętrzne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz lokalizacji zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych oraz wewnętrznych stacji

transformatorowych 15/0,4 kV, przepompowni ścieków i budynków portierni pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;

- 2) dopuszcza się czasowe zachowanie istniejącej zabudowy usługowej i produkcyjno-magazynowej bez możliwości rozbudowy i przebudowy;
  - 3) zakazuje się wznoszenia nowych budynków o funkcji magazynowo-składowej z przeznaczeniem na hurtownie lub lokalizacji składów budowlanych, składów materiałów sypkich, złomowisk i tym podobnych;
  - 4) dopuszcza się realizację pomieszczeń gospodarczych, magazynowych lub garażowych wyłącznie jako wbudowanych w bryłę budynku usługowego;
  - 5) nie dopuszcza się grodzenia nieruchomości;
  - 6) ustala się następujące szczegółowe zasady podziału nieruchomości:
    - a) minimalna wielkość nowej działki budowlanej 5000 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu nowej działki budowlanej 40 m,
    - c) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do jednej z istniejących granic działki dzielonej,
    - d) minimalna szerokość działki - drogi wewnętrznej 8,0 m,
    - e) możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej na podstawie przepisów odrębnych, w wyniku konieczności takiego wydzielenia dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni działek budowlanych i minimalnej szerokości frontu, określonych w § 8 ust. 2 pkt 6 lit. „a”, „b” i „d”;
  - 7) zakazuje się umieszczania reklam na drzewach i połączeniach dachowych budynków;
  - 8) ustala się zasady kształtowania elewacji frontowych budynków od strony ul. Rokicińskiej i ul. Brzezińskiej:
    - a) obowiązek osiowego komponowania nowych elewacji frontowych budynków z symetrycznym układem witryn, wejść i otworów okiennych z zachowaniem symetrii całości oraz symetrii głównych części elewacji w każdym etapie realizacji zadania inwestycyjnego,
    - b) zakaz stosowania w elewacjach budynków do wysokości 2,2 m (liczone od poziomu na którym znajduje się wejście do budynku), przeszkleń o powierzchni większej niż 90% powierzchni elewacji, w każdym etapie realizacji zadania inwestycyjnego,
    - c) dla pozostałych minimum 10% powierzchni elewacji frontowych do wysokości 2,2 m (liczone od poziomu, na którym znajduje się wejście do budynku) ustala się obowiązek zastosowania cegły nietynkowanej lub drewna,
    - d) zakazuje się stosowania, do wysokości 2,2 m, blachy jako wypełnienia płaszczyzny elewacji;
  - 9) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding, boazerie elewacyjne, itp.) jako materiału wykończeniowego elewacji budynku;
  - 10) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków materiałów w kolorach naturalnych pasujących do pokrycia dachowego; preferowane kolory: kremowy, żółty, szary, biały, beżowy w zakresie natężenia odcieni do 30% w systemie chromatyczności NCS; możliwość stosowania materiałów naturalnych (np. kamień, drewno, cegła), jako element kształtowania lub akcentowania elewacji; możliwość zastosowania rodzaju i kolorystyki materiałów, z których wykonana była dotychczasowa elewacja, w przypadku remontu istniejącej zabudowy;
  - 11) nakazuje się wykonanie pokrycia dachowego z materiałów w kolorach naturalnych, dopuszczalne kolory: ciemny brąz, bordo, grafit, szary, kolor ceramiki.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) nakazuje się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w wielkości nie mniejszej niż 10% powierzchni działki budowlanej;

- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakazuje się wprowadzania ścieków komunalnych (nieoczyszczonych i oczyszczonych) do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 4) zakazuje się oddziaływania na środowisko w sposób przekraczający dopuszczalne wielkości emisji substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) przy realizacji budynków, budowli i zagospodarowaniu terenu należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające, zgodnie z przepisami szczególnymi, parametry akustyczne na granicy sąsiednich terenów mieszkaniowych;
- 6) zakazuje się prowadzenia działalności usługowej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki budowlanej, na której jest ona wykonywana i do której inwestor posiada tytuł prawny, nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji;
- 7) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu, poprzez nawiezenie gruntu, gruzu i tym podobne, powodujące spływ wód opadowych na działki sąsiednie;
- 8) w celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z ustawą - Prawo ochrony środowiska;
- 9) nakazuje się selekcję i gromadzenie odpadów na terenie inwestycji w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy Andrespol;
- 10) nakazuje się zapewnienia miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych na terenie każdej działki budowlanej.

#### 4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wysokość budynku o przeznaczeniu handlowo-usługowym, portierni i innego 10 m – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne; rzędna parteru nie może być większa niż 0,5 m ponad gruntem rodzimym;
- 2) ustala się maksymalną wysokość budynku o przeznaczeniu administracyjno-biurowym 12,0 m – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne; rzędna parteru nie może być większa niż 0,5 m ponad gruntem rodzimym;
- 3) ustala się stosowanie dachów budynków o kącie nachylenia połaci do 40°;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,14 i nie większy niż 1,5.

#### 5. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) ustala się na całym obszarze objętym ustaleniami planu leżącym w obszarze najwyższej ochrony wód podziemnych (ONO) wysoki reżim sanitarny poprzez:
  - a) obowiązek dostosowania lokalizacji nowych obiektów do warunków i struktur hydrogeologicznych,
  - b) obowiązek podłączenia budynków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) dla wszystkich obiektów budowlanych wieżowych o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m obowiązek, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgłaszania obiektu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

#### 6. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc postojowych:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z istniejących dróg publicznych: ul. Brzezińskiej i ul. Turystycznej;

- 2) z ul. Rokicińskiej dopuszcza się obsługę tylko istniejącym wjazdem/zjazdem, z możliwością jego przebudowy za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 3) dopuszcza się obsługę z dróg wewnętrznych, powiązanych z drogami publicznymi, na warunkach określonych przez właściwego zarządcę drogi;
- 4) nakazuje się wydzielenie miejsc postojowych, dla samochodów osobowych, realizowanych na działce budowlanej w liczbie minimum 5 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne na każde rozpoczęte 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

**§ 9.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/MW, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa i mieszkaniowa wielorodzinna jako funkcje równorzędne;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – budynki portierni, parkingi, sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym wewnętrzne stacje transformatorowe 15/0,4 kV, drogi wewnętrzne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się lokalizację zabudowy, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; dopuszcza się realizację, portierni, urządzeń telekomunikacyjnych oraz wewnętrznych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, przepompowni ścieków pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się czasowe zachowanie istniejącej zabudowy produkcyjno-magazynowej bez możliwości rozbudowy i przebudowy;
- 3) zakazuje się wznoszenia nowych budynków o funkcji magazynowo-składowej z przeznaczeniem na hurtownie lub lokalizacji składów budowlanych, materiałów sypkich, złomowisk i tym podobnych;
- 4) dopuszcza się realizację pomieszczeń gospodarczych, magazynowych lub garażowych wyłącznie jako wbudowanych w bryłę budynku usługowego, lub mieszkalnego;
- 5) dopuszcza się grodzenie nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem, o maksymalnej wysokości do 1,8 m, liczonej od poziomu gruntu rodzimego;
- 6) ustala się w ogrodzeniu łączną powierzchnię prześwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza na minimum 50% powierzchni przęsła między słupkami;
- 7) zakazuje się stosowania w ogrodzeniach przęsł wykonanych z prefabrykatów betonowych;
- 8) zakazuje się grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego; dopuszcza się stosowanie nieprzejrystego żywopłotu;
- 9) ustala się następujące szczegółowe zasady podziału nieruchomości:
  - a) minimalna wielkość nowej działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowej działki budowlanej 25 m,
  - c) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do jednej z istniejących granic działki dzielonej,
  - d) minimalna szerokość działki - drogi wewnętrznej 8,0 m,
  - e) możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej na podstawie przepisów odrębnych, w wyniku konieczności takiego wydzielenia dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni działek budowlanych i minimalnej szerokości frontu, określonych w § 9 ust. 2 pkt 9 lit. „a”, „b” i „d”;
- 10) zakazuje się lokalizacji reklam na drzewach i na ogrodzeniach oraz połaciach dachowych;
- 11) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding, boazerie elewacyjne, itp.) jako materiału wykończeniowego elewacji budynku;

- 12) nakazuje się stosowanie do wykończenia elewacji budynków materiałów w kolorach naturalnych pasujących do pokrycia dachowego: preferowane kolory: kremowy, jasny żółty, biały, beżowy, w zakresie natężenia odcieni do 30% w systemie chromatyczności NCS; możliwość stosowania materiałów naturalnych (np. kamień, drewno, cegła), jako element kształtowania lub akcentowania elewacji; możliwość zastosowania rodzaju i kolorystyki materiałów, z których wykonana była dotychczasowa elewacja, w przypadku remontu istniejącej zabudowy;
- 13) nakazuje się wykonanie pokrycia dachowego z materiałów w kolorach naturalnych, dopuszczalne kolory: ciemny brąz, bordo, grafit, szary, kolor ceramiki.

### 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w wielkości nie mniejszej niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakazuje się wprowadzania ścieków komunalnych (nieoczyszczonych i oczyszczonych) do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 4) zakazuje się oddziaływania na środowisko w sposób przekraczający dopuszczalne wielkości emisji substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) zakazuje się prowadzenia działalności usługowej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki budowlanej, na której jest ona wykonywana i do której inwestor posiada tytuł prawny, nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji;
- 6) przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę usługowo-mieszkaniową; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach szczególnych;
- 7) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu, poprzez nawiezenie gruntu, gruzu i tym podobne, powodujące spływ wód opadowych na działki sąsiednie;
- 8) w celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z ustawą - Prawo ochrony środowiska;
- 9) nakazuje się selekcję i gromadzenie odpadów na terenie inwestycji w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy Andrespol;
- 10) nakazuje się zapewnienie miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych na terenie każdej działki budowlanej.

### 4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wysokość budynku o przeznaczeniu usługowym, portierni i innych 10 m – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, rzędną parteru nie większą niż 0,5 m ponad gruntem rodzimym;
- 2) ustala się maksymalną wysokość budynku o przeznaczeniu administracyjno-biurowym 12,0 m – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, rzędną parteru nie większą niż 0,5 m ponad gruntem rodzimym;
- 3) ustala się maksymalną wysokość budynku o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną 14,0 m – nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, przy czym przy realizacji budynku o wysokości 4 kondygnacji czwarta kondygnacja musi być poddaszem użytkowym, rzędna parteru nie może być większa niż 0,5 m ponad gruntem rodzimym;
- 4) ustala się stosowanie dachów budynków o kącie nachylenia połaci do 40°; dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych o kącie nachylenia połaci do 80°;
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;



6) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 1,8.

5. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) ustala się na całym obszarze objętym ustaleniami planu leżącym w obszarze najwyższej ochrony wód podziemnych (ONO) wysoki reżim sanitarny poprzez:

- a) obowiązek dostosowania lokalizacji nowych obiektów do warunków i struktur hydrogeologicznych,
- b) obowiązek podłączenia budynków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;

2) dla wszystkich obiektów budowlanych wieżowych o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m obowiązek, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgłaszania obiektu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

6. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc postojowych:

1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z istniejących dróg publicznych: ul. Ceramicznej i ul. Turystycznej;

2) z ul. Rokicińskiej dopuszcza się obsługę tylko poprzez drogę wewnętrzną – osiedlową, zlokalizowaną częściowo na terenie U/UC, powiązaną z istniejącym wjazdem/zjazdem na warunkach określonych przez zarządcę drogi;

3) dopuszcza się obsługę z innych dróg wewnętrznych, powiązanych z drogami publicznymi na warunkach określonych przez właściwego zarządcę drogi;

4) nakazuje się wydzielenie miejsc postojowych, dla samochodów osobowych, realizowanych na działce budowlanej w liczbie:

- a) minimum 1,2 miejsca postojowego na każde mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej (dopuszcza się uwzględnienia w tym wskaźniku miejsc garażowych),
- b) minimum 5 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne na każde rozpoczęte 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

#### **Rozdział 4**

##### **Ustalenia szczególne w zakresie obsługi komunikacyjnej**

**§ 10. 1.** W zakresie remontu, budowy i rozbudowy dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDG, KDZ, KDL, ustala się:

1) układ dróg zapewniający powiązanie z układem zewnętrznym oraz obsługę terenu w obszarze objętym planem, obejmujący istniejące drogi publiczne częściowo wyznaczone w planie, oznaczone symbolami KDG, KDZ, KDL, (plan wyznacza tylko część terenów na poszerzenie tych dróg w liniach rozgraniczających).

2. W zakresie parametrów funkcjonalno-technicznych dróg publicznych wyznaczonych w planie ustala się:

1) dla ul. Rokicińskiej - drogi oznaczonej symbolem KDG – klasę drogi „G” – główna, w ciągu drogi wojewódzkiej nr 713, docelowa szerokość w liniach rozgraniczających minimum 25 m; plan wyznacza tylko północną linię rozgraniczającą drogi oraz część pasa drogowego na poszerzenie tej drogi w rejonie skrzyżowania, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) dla ul. Brzezińskiej - drogi oznaczonej symbolem KDZ – klasę drogi „Z” – zbiorcza, docelowa szerokość w liniach rozgraniczających dla drogi klasy „Z” minimum 20,0 m; plan wyznacza tylko zachodnią linię rozgraniczającą drogi oraz część pasa drogowego o zmiennej szerokości, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) dla ul. Turystycznej - drogi oznaczonej symbolem KDL – klasę drogi „L” – lokalnej, docelowa szerokość w liniach rozgraniczających dla drogi klasy „L” - 12 m; przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy; plan wyznacza tylko południową linię rozgraniczającą drogi oraz część pasa drogowego o zmiennej szerokości, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

3. Dla obsługi komunikacyjnej terenów oznaczonych symbolem U/UC i U/MW, dopuszcza się wyznaczenie dróg wewnętrznych-osiedlowych o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 8,0 m.

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

- 1) lokalizowania w przestrzeni dróg publicznych reklam;
- 2) umieszczania reklam i informacji komercyjnej na ogrodzeniach;
- 3) umieszczania reklam na drzewach.

5. W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nakaz zagospodarowania i urządzenia powierzchni terenu przestrzeni ogólnodostępnych w sposób umożliwiający bezkolizyjne poruszanie się po nich osobom niepełnosprawnym;
- 2) możliwość realizacji w pasie drogowym zieleni i urządzeń nie związanych z drogami po spełnieniu następujących warunków:
  - a) nie mogą spowodować zagrożenia dla ruchu drogowego i pieszego oraz nie zakłócą wykonywania zadań zarządcy drogi,
  - b) nie kolidują z istniejącą siecią infrastruktury technicznej,
  - c) zarządca lub właściciel drogi wyrazi zgodę na ich realizację;
- 3) nakaz stworzenia systemu odwadniania dróg ogólnodostępnych, ograniczającego przedostawanie się metali ciężkich oraz stałych zanieczyszczeń komunikacyjnych do powierzchni gleby w sąsiedztwie dróg, np. poprzez budowę osadników na drodze odprowadzania wody.

6. W zakresie zasad wyposażenia dróg w infrastrukturę techniczną ustala się:

- 1) możliwość adaptacji w liniach rozgraniczających dróg, istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy, ze względu na stan techniczny lub na kolizję z uzbrojeniem liniowym istniejącym;
- 2) nakaz lokalizacji projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z wyjątkiem przyłączy dla budynków i posesji, w liniach rozgraniczających dróg, przy zachowaniu wzajemnych, normatywnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni jezdni, ulic, chodników i terenów utwardzonych poprzez rowy infiltracyjno-retencyjne oraz studnie chłonne; możliwość odprowadzenia wód opadowych do kanalizacji deszczowej;
- 4) nakaz instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych i roztopowych ze szczelnie utwardzonych placów i parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz realizacji systemu uzbrojenia na warunkach określonych poprzez właściwego zarządcę dla danej sieci (systemu).

## **Rozdział 5**

### **Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną**

**§ 11.** W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się:

- 1) nakaz zasilania w energię elektryczną z istniejącej sieci kablowej 15kV, bezpośredni dosył energii elektrycznej do odbiorców z sieci niskiego napięcia – kablowej;
- 2) nakaz budowy sieci i urządzeń elektroenergetycznych prowadzonej w oparciu o warunki przyłączenia i umowy przyłączeniowe zawierane z podmiotami ubiegającymi się o przyłączenie do sieci; ilość i lokalizacja stacji trafo SN/NN wynikać będzie ze zgłoszenia zapotrzebowania na moc w realizowanych obiektach;
- 3) nakaz lokalizacji nowych stacji trafo SN/NN poza liniami rozgraniczającymi ulic na wydzielonych działkach z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych;
- 4) możliwość realizacji stacji trafo SN/NN wbudowanych w obiekty kubaturowe.

**§ 12.** W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się:

- 1) nakaz zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z lokalnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania kotłów posiadających certyfikaty bezpieczeństwa ekologicznego z zastosowaniem paliw ekologicznych zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin, tj. gaz, olej opałowy nisko-siarkowy, energia elektryczna lub inne źródła ekologicznie czyste;
- 2) możliwość zaopatrzenia w ciepło energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych, tj. energia słoneczna, biomasy i inne.

**§ 13.** W zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:

- 1) nakaz zaopatrzenia w gaz z istniejącej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;
- 2) nakaz rozbudowy sieci gazowej na warunkach określonych przez właściwy Zakład Gazowniczy, zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe zawartymi w aktualnie obowiązującym rozporządzeniu;
- 3) nakaz realizowania szafek gazowych w ogrodzeniu zlokalizowanym w linii rozgraniczającej drogi z zapewnieniem do nich bezpośredniego dostępu lub w miejscu uzgodnionym z właściwym zarządcą sieci; linia ogrodzenia powinna przebiegać w odległości minimum 1,0 m od gazociągu w rzucie poziomym.

**§ 14.** W zakresie obsługi telekomunikacyjnej, ustala się:

- 1) nakaz bezpośredniej obsługi abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez dowolnego operatora telekomunikacyjnego;
- 2) nakaz zapewniania łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych, lokalizacja obiektów i urządzeń będących inwestycjami publicznymi z zakresu telekomunikacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 15.** W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych, ustala się:

- 1) nakaz odprowadzania ścieków komunalnych w systemie kanalizacji zbiorczej, do gminnej sieci kanalizacyjnej.

**§ 16.** W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, ustala się:

- 1) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy, dróg, parkingów, przez urządzenia ściekowe (płaskie, korytkowe lub kryte) i studzienki do lokalnej kanalizacji deszczowej, dopuszcza się stosowanie innych rozwiązań - zgodnych z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu;
- 2) nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych.

**§ 17.** W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

- 1) nakaz zaopatrzenia w wodę na cele bytowe, gospodarcze i p.poż. w systemie zbiorowym, z istniejącej komunalnej sieci wodociągowej;
- 2) nakaz wyposażenia sieci wodociągowej w hydranty p. poż., zgodnie z przepisami szczególnymi.

**§ 18.** W zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy Andrespol.

## **Ustalenia końcowe planu**

### **Rozdział 6**

#### **Ustalenia wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości**

**§ 19.** Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu, służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 30%.

### **Rozdział 7**

#### **Ustalenia końcowe**

**§ 20.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Andrespol.

**§ 21.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady  
Gminy Andrespol:  
*Jan Woźniak*



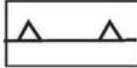

**Załącznik nr 1**  
do uchwały nr XXXVII/347/13  
Rady Gminy Andrespol  
z dnia 19 czerwca 2013 r.

## RYSUNEK PLANU






# ZMIANA MIEJSCOWEGO GMINY ANDRESPOL

NINIEJSZY RYSUNEK PLANU STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWY NR XXXVII/347/13  
RADY GMINY ANDRESPOL Z DNIA 19 CZERWCA 2013r.  
W SPRAWIE UCHWALENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO  
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY ANDRESPOL W REJONIE UL. ROKICIŃSKIEJ I UL. BRZEZIŃSKIEJ

## OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY

## PRZEZNACZENIE TERENÓW

	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ I ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M2
	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
	TEREN DROGI GŁÓWNEJ
	TEREN DROGI ZBIORCZEJ
	TEREN DROGI LOKALNEJ /DOCELOWO ZBIORCZEJ/

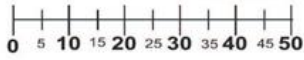
## OZNACZENIA INFORMACYJNE

	LINIE ROZGRANICZAJĄCE DRÓG USTALONE W OBOWIĄZUJACYM PLANIE MIEJSCOWYM
---	--

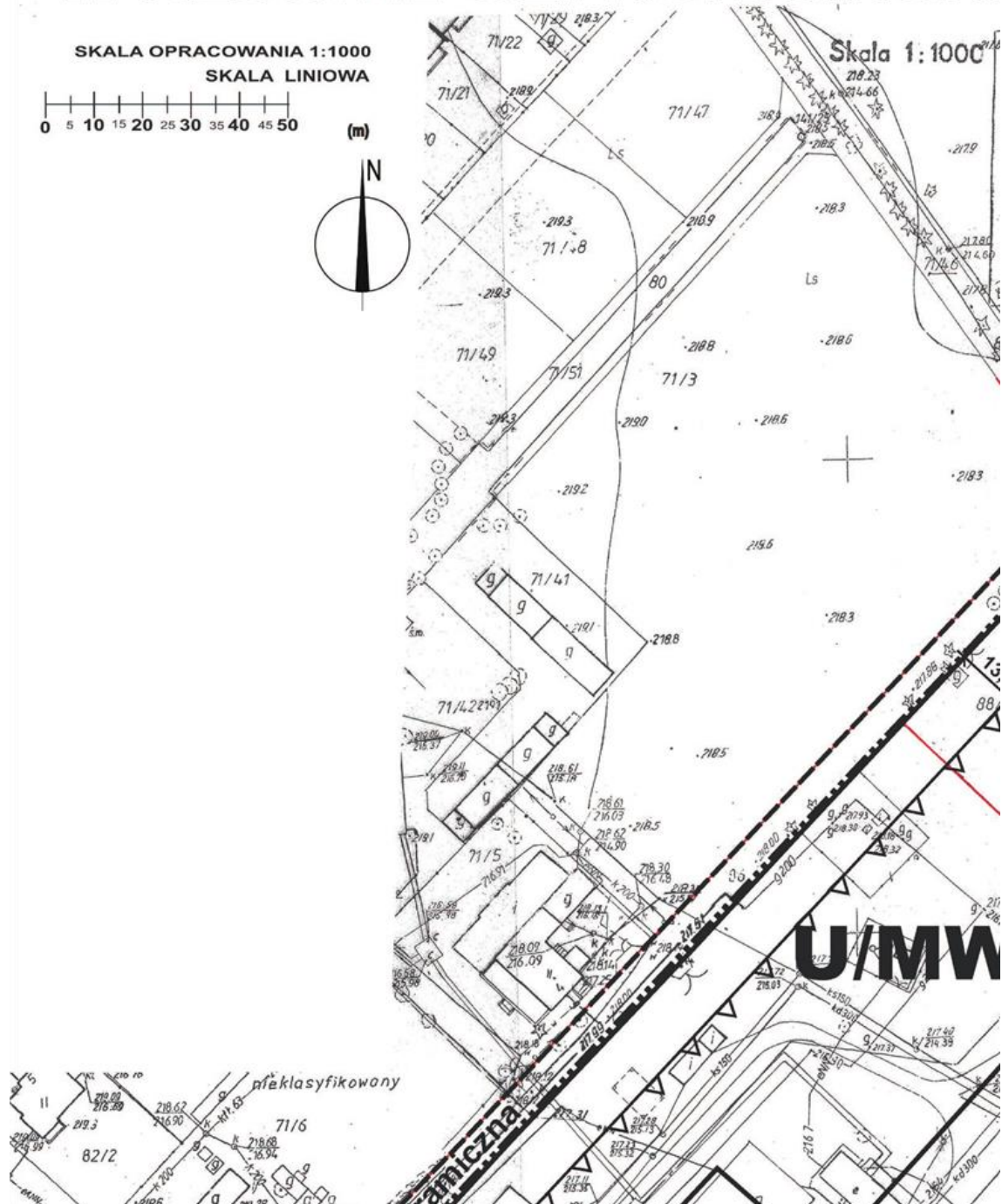


# PLANU ZAGOSPODAROWAN W REJONIE UL. ROKIĆSIŃSKI

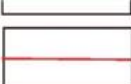

SKALA OPRACOWANIA 1:1000  
SKALA LINIOWA



Skala 1:1000

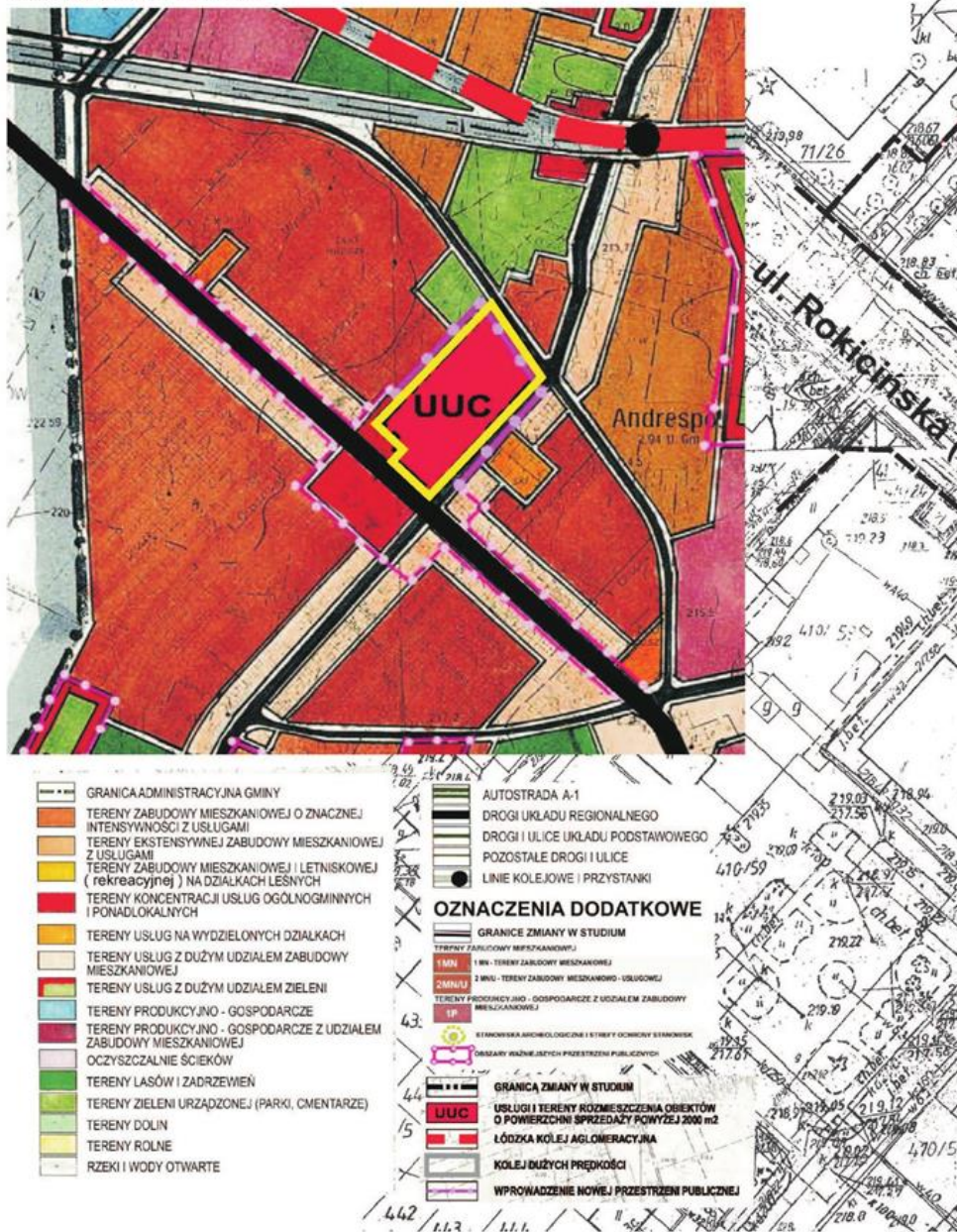




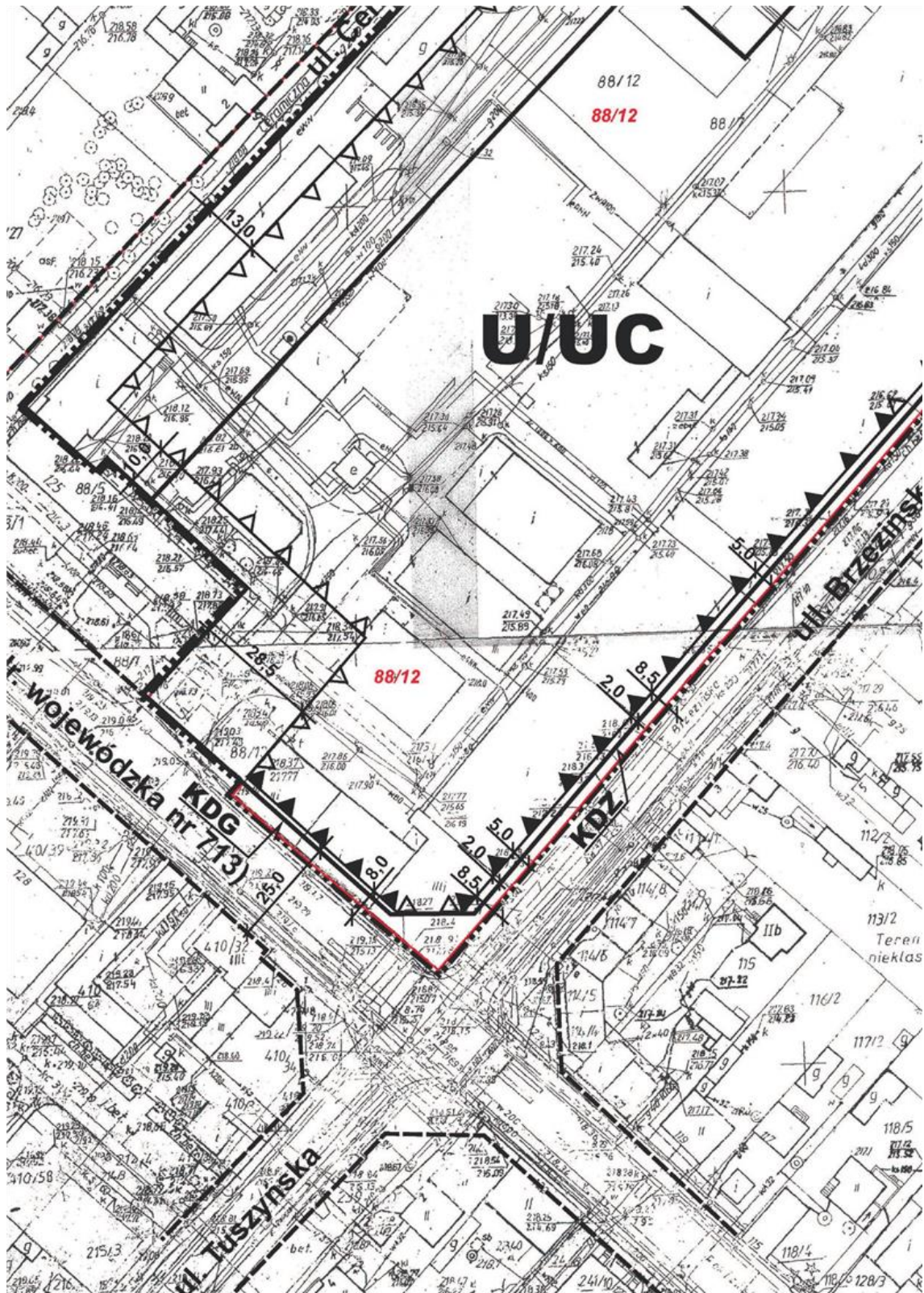
-  GRANICE EWIDENCYJNE DZIAŁEK
-  NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK

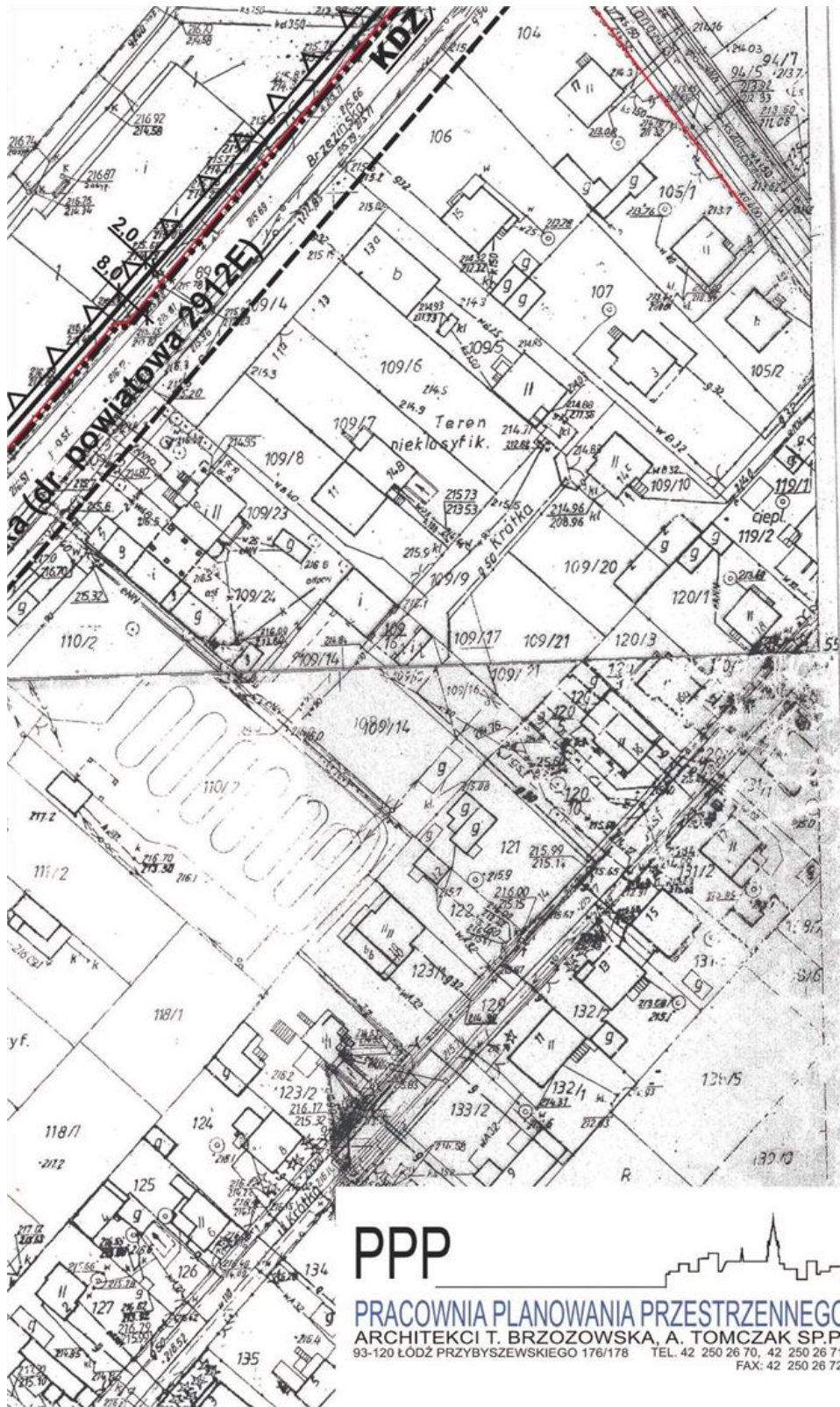
**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ANDRESPOL**

skala opracowania 1:10 000









PPP

PRACOWNIA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO  
ARCHITEKCI T. BRZOZOWSKA, A. TOMCZAK SP.P.  
93-120 ŁÓDŹ PRZYBYSZEWSKIEGO 176/178 TEL. 42 250 26 70, 42 250 26 71  
FAX: 42 250 26 72

**Załącznik nr 2**  
do uchwały nr XXXVII/347/13  
Rady Gminy Andrespol  
z dnia 19 czerwca 2013 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY ANDRESPOL O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH  
W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY ANDRESPOL W REJONIE UL. ROKICIŃSKIEJ I UL. BRZEZIŃSKIEJ,  
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ  
DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

§ 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21 i poz. 405) Rada Gminy Andrespol stwierdza, że po wejściu w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Andrespol w rejonie ul. Rokicińskiej i ul. Brzezińskiej przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz ustala zasady ich finansowania.

§ 2. Z ustaleń zawartych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Andrespol w rejonie ul. Rokicińskiej i ul. Brzezińskiej oraz w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wynika, iż przewiduje się poszerzenie drogi KDL - ulicy Turystycznej. Realizacja inwestycji odbywać się będzie ze środków własnych Gminy.