

Andrespol, dnia 18.05.2015 r.

RGP 6727.207.2015

**Gmina Andrespol**  
w miejscu

**Wypis**

**z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Andrespol dla działek ozn. nr ewid. 111/5, 111/2, 111/1 położonych przy ulicy Rokicińskiej 8 w Kraszewie.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Andrespol zatw. Uchwałą Rady Gminy Andrespol nr XXXII/340/05 z dnia 12.04.2005 r. opublik. Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 183 z dnia 11.06.2005 r. poz.1835 **dla działek położonych przy ulicy Rokicińskiej 8 w Kraszewie** ustala podstawowe przeznaczenie: **ozn. nr ewid. 111/5** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczone na rysunku planu symbolem MN2) o powierzchni ca 1216 m<sup>2</sup>, tereny komunikacji o powierzchni ca 179 m<sup>2</sup>,

**ozn. nr ewid. 111/2** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinne (oznaczone na rysunku planu symbolem MN2),

**ozn. nr ewid. 111/1** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinne (oznaczona na rysunku planu symbolem MN2) o powierzchni ca 1633 m<sup>2</sup> oraz tereny lasów (oznaczone na rysunku planu symbolem LS) o powierzchni ca 5245 m<sup>2</sup>.

Dla terenów mieszkaniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem „MN2” o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja nowej i utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z możliwością rozbudowy, przebudowy i remontu obiektów mieszkaniowych z jednoczesnym porządkowaniem użytkowanej działki;
- 2) dopuszcza się adaptację, rozbudowę i przebudowę istniejących budynków wielorodzinnych;
- 3) wyklucza się ogrodzenia z elementów betonowych w części frontowej działki oraz od strony dróg publicznych;
- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynna minimum :
  - a) dla terenów zalesionych i zadrzewionych powierzchnia terenu biologicznie czynna 75% z czego 70% terenu działki zachowa charakter leśny, maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 25%,
  - b) dla pozostałych terenów 40% powierzchni działki, maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 60%
- 5) wysokość budynków do trzech kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym;
- 6) dachy dwu lub więcej spadowe, o kącie nachylenia 30<sup>0</sup> – 45<sup>0</sup>;
- 7) utrzymanie istniejących i możliwość lokalizacji usług zarówno wbudowanych w obiekty mieszkaniowe jak i wolnostojących z zastrzeżeniem, że prowadzona działalność nie może powodować negatywnego oddziaływania na środowisko przekraczającego granic tej działki;
- 8) utrzymuje się istniejącą zabudowę zagrodową z prawem do jej przebudowy, rozbudowy i remontu oraz wymiany istniejących obiektów;
- 9) realizacja zabudowy na działkach w ramach istniejących podziałów terenu;



- 10) możliwość dokonania podziału i scalania działek w wyniku którego minimalna powierzchnia działki po podziale wyniesie  $850\text{ m}^2 - 1000\text{ m}^2$ , a minimalna szerokość frontu działki 20 m;
- 11) forma architektoniczna zabudowy musi być dostosowana do krajobrazu a nowa zabudowa sąsiadująca z budynkami historycznymi winna być dostosowana detalem i forma do elementów występujących w budynkach historycznych, wymienionych w §53 niniejszej uchwały;
- 12) dla działek zainwestowanych nieprzekraczalna linia zabudowy stanowi kontynuację linii wyznaczonej przez istniejącą zabudowę mieszkaniową.
- 13) dopuszcza się lokalizację obiektów letniskowych w uzasadnionych przypadkach jako uzupełniającą;
- 14) obowiązuje zachowanie 16-to metrowej strefy ochronnej (po 8 m od osi magistrali wodociągowej w obie strony) z zakazem zabudowy i sadzenia drzew z wyłączeniem zieleni niskiej,
- 15) w odniesieniu do każdej inwestycji obowiązuje zapewnienie pełnych potrzeb parkingowych na działce, a w tym w budownictwie jednorodzinym 2,0 stanowiska na działkę;

Plan ustala:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy
  - a) dla budynków mieszkalnych, gospodarczych itp. – 5 m od linii rozgraniczających ulic zbiorczych, lokalnych, dojazdowych oraz 10 m od osi ciągów pieszych, pieszo-jezdnych i osi ulic wewnętrznych,
  - b) dla budynków istniejących usytuowanych w odległości mniejszej niż 5 m od linii rozgraniczających ulic, ciągów pieszych, pieszo-jezdnych i dróg wewnętrznych, linia zabudowy w linii ścian frontowych tych budynków;
  - c) dla budynków handlowo-usługowych – 2 m od linii rozgraniczających ulic zbiorczych, lokalnych i dojazdowych oraz 7 m od osi ciągów pieszo-jezdnych i osi ulic wewnętrznych,
  - d) dla budynków istniejących usytuowanych w odległości mniejszej niż 5m od linii rozgraniczających ulic, ciągów pieszych, pieszo-jezdnych i dróg wewnętrznych, linia zabudowy w linii ścian frontowych tych budynków;
  - e) dla działek zainwestowanych nieprzekraczalna linia zabudowy stanowi kontynuację linii wyznaczonej przez istniejącą zabudowę,
- 2) ulica bez nazwy – droga dojazdowa (oznaczona na rysunku planu 33KD) o szerokości w liniach regulacyjnych 10,0 m,
- 3) ulica Rokicińska-droga zbiorcza (oznaczona na rysunku planu 01KZ) o szerokości w liniach regulacyjnych 25,0 m (plan dopuszcza miejscowe zwężenie w liniach rozgraniczających do 23 m ze względu na istniejącą zabudowę).

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem „LS” o podstawowym przeznaczeniu jako terenów lasów nie będących w administracji lasów państwowych, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych walorów terenów leśnych. Tereny lasów stanowią element systemu ekologicznego obszarów chronionych oraz istotny walor gminy dla rozwoju turystyki, rekreacji i dydaktyki;
- 2) utrzymanie istniejących lasów i zagospodarowania lasów dla celów gospodarczych, dydaktycznych oraz turystyczno-rekreacyjnych;
- 3) zakaz wykorzystywania terenów leśnych jako miejsc usuwania odpadów, spuszczenia ścieków;



- 4) zakaz zabudowy kubaturowej na terenach nie posiadających zgodny na zmianę przeznaczenie z użytkowania leśnego;
- 5) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 6) w przypadku sąsiedztwa lasu z istniejącymi terenami zabudowanymi lub wyznaczonymi do zabudowy nowe budownictwo nie powinno być lokalizowane bliżej niż 5 m od granicy lasu;
- 7) należy zabezpieczyć dogodny dojazd do terenów leśnych;
- 8) adaptacje duktów leśnych z możliwością przystosowania na ciągi pieszo–rowerowe;
- 9) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z aktualnym planem urządzenia lasu;
- 10) możliwość realizacji urządzeń liniowych uzbrojenia terenu.

Plan zakazuje:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania jest obligatoryjne w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska,
- 2) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, rowów odwadniających lub do gruntu, tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych oraz wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości,
- 3) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować:
  - a) emisje do powietrza zanieczyszczeń o charakterze odorowym oraz emisję niezorganizowaną (szczególnie pyły),
  - b) wprowadzanie do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń w ilościach mogących powodować przekroczenia norm i dopuszczalnych stężeń,
  - c) wytwarzanie i przechowywanie odpadów, które ze względu na pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny i inne właściwości stanowią zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi lub dla środowiska.
- 4) lokalizowania obiektów kubaturowych na terenach nie posiadających zgody na zmianę przeznaczenia z użytkowania rolniczego i leśnego.

Plan ustala obowiązek:

- 1) ogrzewania lokalnego budynków ze źródeł ekologicznie czystych (energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli, olej opałowy niskosiarkowy oraz odnawialne źródła energii i ekologiczne kotły węglowe),
- 2) gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy,
- 3) ochrony istniejących pomników przyrody, podlegających na podstawie odrębnych aktów prawnych,
- 4) zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym zieleni znajdującej się na terenie działek, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oraz zieleni łąkowej.

Na terenach charakteryzujących się niekorzystnymi warunkami gruntowo- wodnymi plan dopuszcza podpiwniczenia budynków po przeprowadzeniu odpowiednich badań podłoża.

Plan zaleca wzbogacenie terenu zielenią (zadrzewianie, zalesianie, dolesianie).

W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:



- 1) dostawy wody do poszczególnych odbiorców za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) do czasu objęcia poszczególnych terenów zabudowy siecią kanalizacji gminnej jak i docelowo dla terenów i obiektów odległych od tej sieci dopuszcza się:
  - a) odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych pod warunkiem zapewnienia wywozu nagromadzonych nieczystości do oczyszczalni ścieków,
  - b) stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków,
- 2) zakaz wprowadzania ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) adaptację istniejących i budowę nowych elementów systemu energetycznego tj:
  - sieci średniego napięcia 15 KV
  - stacje transformatorowe 15/0,4 KV
  - sieci niskiego napięcia
- 2) lokalizacje nowych stacji transformatorowych 15/0,4 KV których realizacja może następować w miarę narastania zapotrzebowania mocy, w uzgodnieniu z właściwym zakładem energetycznym. Dla lokalizacji tych stacji wymagany jest teren o wymiarach co najmniej 5 x 5 m, z zapewnieniem bezpośredniego dojazdu do dróg. Inne usytuowanie i ilość stacji transformatorowych, wynikające z narastającego zapotrzebowania mocy nie będzie wymagało zmian niniejszej uchwały;
- 3) dla terenów zwartej zabudowy budowę nowych i modernizowanych sieci elektroenergetycznych jako kablowe, a stacje transformatorowe jako wnetrzone;

W zakresie ogrzewnictwa ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię cieplną z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła.
- 2) w lokalnych i indywidualnych źródłach ciepła zaleca się stosować paliwa ekologiczne, w tym olej opałowy niskosiarkowy, gaz płynny, energię elektryczną, gaz ziemny przewodowy (w miarę postępu gazyfikacji) oraz wykorzystując odnawialne źródła energii i ekologiczne kotły węglowe.

W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych z obszaru gminy po przez ciąg kanalizacji deszczowej oraz powierzchniowo do istniejących cieków naturalnych, rowów melioracyjnych i do gruntu. Głównym odbiornikiem wód opadowych z obszaru gminy jest rzeka Miazga;
- 2) budowę indywidualnych lub lokalnych sieci kanalizacji deszczowej, dla odprowadzania wód opadowych z terenów produkcyjno-przetwórczych, baz transportu, obiektów dystrybucji paliw, parkingów i innych powierzchni uszczelnionych oraz odprowadzenie tych wód do odbiorników po oczyszczeniu z piasku, zawiesin i zanieczyszczeń ropopochodnych zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów o jakości ścieków wprowadzonych do wód powierzchniowych i do ziemi;
- 3) konieczność zapewnienia odpływu wód opadowych ze wszystkich terenów przez utrzymanie drożności rowów melioracyjnych i odwadniających, utrzymanie odbiorników w dobrym stanie technicznym, budowę zbiorników retencyjnych.

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej sieci średniego ciśnienia Ø 225 mm oraz projektowanych i realizowanych gazociągów średniego ciśnienia na zasadach określonych w ustawie „Prawo Energetyczne”;

- 2) użytkowanie gazociągów zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określonymi w przepisach szczególnych;
- 3) lokalizacja gazociągów średniego ciśnienia w liniach rozgraniczających dróg poza pasami jezdni, na podstawie przepisów szczególnych w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Gazowniczym i zarządcą drogi;
- 4) dopuszcza się możliwość stosowania gazu płynego propan-butan.

W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci w liniach rozgraniczających ulic na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 2) obsługa abonentów za pośrednictwem indywidualnych połączeń na warunkach określonych przez operatorów sieci.

W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek zbiórki odpadów komunalnych stałych indywidualnie w miejscach wyznaczonych w obrębie każdej nieruchomości, z sukcesywnym wprowadzeniem ich segregacji;
- 2) wywóz odpadów w systemie zorganizowanym, na wysypisko odpadów zgodnie z regionalnym programem gospodarki odpadami.

Wypis niniejszy wydaje się celem przedłożenia w Starostwie Powiatowym w Łodzi.

**INSPEKTOR**

*Grażyna Krawiec*  
**Grażyna Krawiec**

