

Andrespol, dnia 09.09.2016 r.

RGP 6727.360.2016

Gmina Andrespol
w miejscu

Wypis

z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Andrespol dla działki ozn. nr ewid. 71/6 położonej przy ulicy Ceramicznej 2 w Andrespolu.

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 **działki ozn. nr ewid. 71/6 położonej przy ulicy Ceramicznej 2 w Andrespolu** ustala podstawowe przeznaczenie: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** (oznaczone na rysunku planu symbolem MN1).

Dla terenów mieszkalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem „MN1” 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, modernizacji obiektów mieszkaniowych z jednoczesnym porządkowaniem użytkowanej działki;
- 2) możliwość lokalizacji obiektów pomocniczych i gospodarczych, oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) wyklucza się ogrodzenia z elementów betonowych w części frontowej działki oraz od strony dróg publicznych;
- 4) wysokość budynków do trzech kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym;
- 5) dachy dwu- lub więcej spadowe o kącie nachylenia 30° - 45° ;
- 6) 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;
- 7) utrzymuje się istniejącą zabudowę zagrodową z prawem do jej przebudowy, rozbudowy i remontu oraz wymiany istniejących obiektów;
- 8) 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%;
- 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 m^2 - 1000 m^2 , a minimalna szerokość frontu działki 20 m;
- 11) w odniesieniu do każdej inwestycji obowiązuje zapewnienie pełnych potrzeb parkingowych na działce, a w tym w budownictwie jednorodzinnym 2,0 stanowiska na działkę;
- 12) forma architektoniczna zabudowy musi być dostosowana do krajobrazu a nowa zabudowa sąsiadująca z budynkami historycznymi winna być dostosowana detalem i formą do elementów występujących w budynkach historycznych, wymienionych w § 53 w/w m.p.z.p. Gminy Andrespol.

Plan ustala :

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy
 - a) dla budynków mieszkalnych, gospodarczych, produkcyjnych, rzemieślniczych 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 handlowo-usługowych – 2 m od linii rozgraniczających ulic zbiorczych, lokalnych i dojazdowych oraz 7 m od osi ciągów pieszo-jezdnych i osi ulic wewnętrznych,
 - c) 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;
 - d) dla działek zainwestowanych nieprzekraczalna linia zabudowy stanowi kontynuację linii wyznaczonej przez istniejącą zabudowę,
- 2) ulica Ceramiczna – droga klasy wewnętrznej (oznaczona na rysunku KW1) o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m.

Na obszarze objętym planem występują obiekty o znaczeniu lokalnym stanowiące o niepowtarzalnym charakterze gminy (§53).

- 1) na obszarze gminy Andrespol w sołectwie Andrespol przy ul. Rokicińskiej, w sołectwie Kraszew i sołectwie Wiśniowa Góra przy ul. Klonowej 8,10a i Tuszyńskiej 124,97,74,75,66,61,59 występuje charakterystyczny typ zabudowy drewnianej – budynki parterowe kryte dachem dwuspadowym, sytuowane kalenicowo w stosunku do drogi, z gankiem usytuowanym centralnie w ścianie frontowej, w zwieńczeniach szczytowych ścian tych obiektów występują charakterystyczne dekoracyjne jętki.
- 2) w sołectwie Wiśniowa Góra występują charakterystyczne drewniane obiekty letniskowe wzniesione w okresie międzywojennym – są to budynki parterowe bądź piętrowe, kryte dachami dwu- lub wielospadowymi, o kącie nachylenia około 30°, z przeszklonymi werandami i gankami, okna parteru osłaniają drewniane okiennice, szczyty tych domów wieńczą dekoracyjne jętki. Obiekty takie znajdują się min. przy ulicy Nowotki 12,14,16 i przy ulicy Parkowej 1.
- 3) wszelkie prace związane z przebudową, rozbudową, nadbudową, bądź remontem charakterystycznych historycznych obiektów należy uzgodnić w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Plan zakazuje:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania jest obligatoryjne w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska, dla których sporządzenie raportu oddziaływania jest obligatoryjne w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska, z wyłączeniem modernizacji linii kolejowej Warszawa - Łódź;
- 2) wprowadzania nie oczyszczonych 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 nieorganizowaną (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 stanowić mogą 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 obowiązki:

- 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
- 1) lokalizację 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;
- 2) dla terenów zwartej zabudowy budowę nowych i modernizowanych sieci elektroenergetycznych jako kablowe, a stacje transformatorowe jako wewnętrzne;

W zakresie ogrzewnictwa ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię ciepłą 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, zawieszin 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 w związku z zamiarem budowy budynku dziennego pobytu seniorów na działce 71/6 położonej przy ulicy Ceramicznej 2 w Andrespolu.

INSPEKTOR

Grażyna Krawiec

Grażyna Krawiec

URZĄD GMINY W ANDRESPOLU
Referat Gospodarki Przestrzennej
95-020 Andrespol, ul. Rokicińska 126
tel. 42 213-24-40, fax 42 213-24-34
RGP 6727.361.2016

Andrespol, dnia 09.09.2016 r.

Wrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Andrespol
zatw. Uchwałą Rady Gminy Andrespol nr XXXII/340/05 z dn. 12.04.2005 r. opublik. Dz.
Urz. Woj. Łódzkiego Nr 183 z dnia 11.06.2005 r. poz.1835 w rejonie działki 71/6
położonej przy ulicy Ceramicznej 2 w Andrespolu.

INSPEKTOR

Chawin
Grzegorz Krawiec

Oznaczenia:
MNI tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
KW1 droga klasy wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m

skala 1: 5000

