

**Uchwała Nr .....**

**Rady Gminy Andrespol**

**z dnia ..... 2013 roku**

**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 2001 r. Nr 142, poz. 1591)<sup>1</sup> 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), 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 uchwała, co następuje:**

## **POSTANOWIENIA OGÓLNE**

### **Rozdział 1**

#### **Zakres obowiązywania planu**

**§ 1. 1.** Uchwała 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 rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będącego integralnym załącznikiem Nr 2 do uchwały,
- 4) 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 3 do uchwały.

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

**3.** Granice planu, o którym mowa w ust. 2, 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;

<sup>1</sup> Zmiany: z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz.1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567, i z 2013 r. poz.153.

- 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, nie związaną 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 zajęta 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 roślinność, 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 oraz wskaźniki dotyczące miejsc postojowych;
- 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 i 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 scalania i podziału nieruchomości (określonego w przepisach odrębnych - ustawa o gospodarce nieruchomościami) 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 i 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, 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 hurtownię 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 połaciach 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 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 przyrodniczego, 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 (nie oczyszczonych 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 nawiezienie 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 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 jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci w zakresie od 10° do 40°; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 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 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, 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 przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych;
- 8) zakazuje się grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrzystego; dopuszcza się stosowanie nieprzejrzystego żywoplotu;
- 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;
- 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 przyrodniczego, 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 (nie oczyszczonych 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 splotem wód opadowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu, poprzez nawiezienie gruntu, gruzu i tym podobne, powodujące splot 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 selekcji i gromadzenia 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 usługowym 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, rzędną parteru nie może być większa niż 0,5 m ponad gruntem rodzimym;
- 4) ustala się stosowanie dachów budynków jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci w zakresie od 10° do 40°; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i mansardowych;
- 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 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 szczegółowe 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 wyznaczanie 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 zakłócać 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 przez właściwy Zakład Energetyczny 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 niskosiarkowy, energia elektryczna lub inne źródła ekologicznie czyste;
- 2) możliwość zaopatrzenia w ciepło energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych, tj. energia słońca, biomasy itp.

**§ 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.

## **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