

# TEREN

SPÓŁKA Z O.O.

PRZEDSIĘBIORSTWO ZAGOSPODAROWANIA MIAST I OSIEDLI  
URBAN DEVELOPMENT ENTERPRISE LTD

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



• PROJEKT PLANU •

---

ETAP: wyłożenie do publicznego wglądu

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU  
POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC FELIKSIŃSKIEJ I CZAJEWSKIEGO  
W MIEJSCOWOŚCI WIŚNIOWA GÓRA**

Temat: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic Feliksińskiej i Czajewskiego w miejscowości Wiśniowa Góra

Umowa: Nr RGP.272.6722.2.39.2017 z dnia 9 maja 2017 r.

Zamawiający: Gmina Andrespol

Wykonawca: PZMiO „TEREN” Sp. z o.o.

Autor planu: mgr inż. arch. Ewa Krakowska  
- uprawnienia urbanistyczne nr 1099/90

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic Feliksińskiej i Czajewskiego w miejscowości Wiśniowa Góra**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994; z. Dz. U. z 2018 r. poz. 1000, 1349, 1432, 2500) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz w związku z uchwałą Nr XXXII/320/17 Rady Gminy Andrespol z dnia 2 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic Feliksińskiej i Czajewskiego w miejscowości Wiśniowa Góra, po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Andrespol – Rada Gminy Andrespol uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic Feliksińskiej i Czajewskiego w miejscowości Wiśniowa Góra, zwanego dalej planem wraz z:

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

**§ 2.** Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały będącym integralną częścią planu.

**§ 3.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować budynek, z dopuszczeniem wysunięcia przed linię zabudowy na głębokość do 1,50 m: schodów zewnętrznych, balkonów, tarasów, wykuszy, windy dla osób niepełnosprawnych, podjazdów dla wózków;
- 2) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia zawarte są w niniejszej uchwale;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące ustawy wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) podstawowym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który - w wyniku realizacji ustaleń planu - dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, i któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu;

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

**§ 4. 1.** W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody;
- 4) zasad ochrony zabytków;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów oraz wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów
- 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej i dziedzictwa kulturowego;
  - 3) terenów z zakazem zabudowy;
- z uwagi na niewystępowanie powyższych na obszarze objętym planem.

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

- 1) granica administracyjna gminy;
- 2) granica obszaru objętego planem;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) budynek wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 6) symbol określający przeznaczenie terenu.

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

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

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **ZL** – teren lasu;
- 3) **KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 4) **KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 5) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 6) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 7) **KDPJ** – teren ciągu pieszo-jezdnego.

## **Rozdział 2**

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

§ 7. Dla całego obszaru objętego planem ustala się:

- 1) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
  - a) zagospodarowanie działek powstałych przed wejściem w życie planu, jeżeli ich cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych,
  - b) dla istniejących budynków usytuowanych bliżej linii rozgraniczającej drogi niż określa to nieprzekraczalna linia zabudowy pokazana na rysunku planu, przyjmuje się jako nieprzekraczalną linię zabudowy – linię ścian frontowych tych budynków,
  - c) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) realizację zewnętrznych części budynków z zakazem użycia materiałów z tworzyw sztucznych typu „siding”,
  - b) realizację budynków gospodarczych i garaży wolnostojących o wykończeniu elewacji i kolorystyce nawiązujących do budynku podstawowego;
- 3) w zakresie zagospodarowania jako przestrzenie publiczne wskazuje się tereny oznaczone KDZ, KDL, KDD, KDW, KDPJ:
  - a) zagospodarowanie w sposób umożliwiający swobodne poruszanie się w nich osobom niepełnosprawnym ruchowo,
  - b) konieczność zapewnienia oświetlenia w sposób zapewniający prawidłowe ich funkcjonowanie;
- 4) sytuowanie budynków od ściany lasu zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie;
- 5) zakaz realizacji obiektów o wysokości powyżej 10,0 m n.p.t. i budowli o wysokości powyżej 15,0 m n.p.t.;
- 6) realizację zabudowy w oparciu o wskaźniki intensywności zabudowy określone w Rozdziale 5 za wyjątkiem obiektów określonych według przepisów odrębnych.

§ 8. W zakresie ochrony środowiska:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – za wyjątkiem dróg i infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie ochrony akustycznej – obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych, dla terenów oznaczonych MN, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;

- 3) obszar objęty planem znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych, GZWP nr 403 Brzeziny - Lipce Reymontowskie, którego ochronę należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9.** 1. Wskazuje się ochronę obiektu wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków - budynku przy ul. Tuszyńskiej 75, mieszkalnego, drewnianego, 1 ćw. XX w. (oznaczonego na rysunku planu), dla którego ustala się zasady ochrony:

- 1) zachowanie gabarytu, pierwotnego kształtu dachu, rodzaju materiałów wykończeniowych wystroju elewacji, stolarki okiennej i drzwiowej;
- 2) zakaz lokalizacji technicznego wyposażenia budynku, jak klimatyzatory itp., na elewacji frontowej.

2. Zniesienie zasad ochrony dla wyżej wymienionego budynku - w przypadku wykreślenia z Gminnej Ewidencji Zabytków.

### **Rozdział 3** **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** **i infrastruktury technicznej**

**§ 10.** 1. Ustala się podstawową obsługę komunikacyjną obszaru za pośrednictwem istniejących dróg powiatowych: ulicy Tuszyńskiej – nr 2912E i Feliksińskiej – nr 1234E, drogi gminnej - ulicy Czajewskiego, nr 161698E, oraz drogi dojazdowej i dróg wewnętrznych.

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

3. Ustala się możliwość tworzenia dróg wewnętrznych jako włączonych do istniejącego układu dróg publicznych, a w przypadku, gdy z uwagi na istniejące uwarunkowania, włączenie obustronne nie jest możliwe – jako zakończonych placem do zawracania, o wymiarach określonych w § 28 pkt 5 i w § 29 pkt 5.

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

**§ 11.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1.KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej, poszerzenie pasa drogowego;
- 2) szerokość w granicy obszaru objętego planem od 2,7 m do 6,4 m, stanowi fragment drogi o docelowej szerokości 20,0 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania o wymiarach 5 m x 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zagospodarowanie łączne z częścią drogi znajdującej się poza obszarem objętym planem, z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) w ramach zagospodarowania terenu ustala się:
  - a) realizację chodników co najmniej jednostronnie,
  - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 5) ilość miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się na poziomie minimum określonym w przepisach odrębnych.

**§ 12.** Dla terenu oznaczonego symbolem **2.KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej, poszerzenie pasa drogowego;

- 2) szerokość w granicy obszaru objętego planem od 0,0 m do 2,9 m, stanowi fragment drogi o docelowej szerokości 10,0 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania o wymiarach 5 m x 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zagospodarowanie łączne z częścią drogi znajdującej się poza obszarem objętym planem, z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) w ramach zagospodarowania terenu ustala się:
  - a) realizację chodników co najmniej jednostronnie,
  - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 5) ilość miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się na poziomie minimum określonym w przepisach odrębnych.

**§ 13.** Dla terenu oznaczonego symbolem **3.KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej, poszerzenie pasa drogowego;
- 2) szerokość w granicy obszaru objętego planem od 1,0 m do 7,0 m, stanowi fragment drogi o docelowej szerokości 10,0 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania o wymiarach 5 m x 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zagospodarowanie łączne z częścią drogi znajdującej się poza obszarem objętym planem, z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) w ramach zagospodarowania terenu ustala się:
  - a) realizację chodników co najmniej jednostronnie,
  - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 5) ilość miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się na poziomie minimum określonym w przepisach odrębnych.

**§ 14.** Dla terenu oznaczonego symbolem **4.KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 10,7 m do 12,0 m, zachowanie geodezyjnego wydzielenia działki drogowej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w ramach zagospodarowania terenu ustala się:
  - a) realizację chodników co najmniej jednostronnie,
  - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 4) ilość miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się na poziomie minimum określonym w przepisach odrębnych.

**§ 15.** Dla terenów oznaczonych symbolami **1.KDW**, **2.KDW**, **3.KDW**, **4.KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających jest zachowaniem geodezyjnego wydzielenia działki drogowej, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) 1.KDW – 6,9 m, zakończona placem do zawracania,
  - b) 2.KDW – 8,0 m,
  - c) 3.KDW – 5,0 m, zakończona placem do zawracania;
  - d) 4.KDW – od 7,8 m do 8,0 m,
- 3) w ramach zagospodarowania terenu ustala się:
  - a) realizację chodników co najmniej jednostronnie,
  - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;

- 4) ilość miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się na poziomie minimum określonym w przepisach odrębnych.

**§ 16.** Dla terenu oznaczonego symbolem **5.KDPJ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) docelowa szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m, zachowanie geodezyjnego wydzielenia działki drogowej nr 23/10 o szerokości 4,0 m, z poszerzeniem do 8,0 m, zakończona placem do zawracania 12 m x 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w ramach zagospodarowania terenu ustala się:
  - a) realizację chodników co najmniej jednostronnie,
  - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

**§ 17.** W zakresie zapewnienia potrzeb parkingowych (w tym postojowych jak i garażowych) dla nowych inwestycji ustala się następujące minimalne wskaźniki: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca parkingowe na działkę, wliczając miejsca garażowe.

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

- 1) zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty do celów przeciwpożarowych;
- 3) zaopatrzenie z indywidualnych ujęć wód na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 19.** W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej po jej rozbudowie;
- 2) możliwość korzystania z atestowanych zbiorników bezodpływowych, przy spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 3) możliwość stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków, przy spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych oraz do ziemi.

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

- 1) odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu;
- 2) możliwość zagospodarowania wód opadowych na działce budowlanej, z wykorzystaniem naturalnej retencji gruntu, również poprzez budowę zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi – z zakazem ich wyprowadzania i zakłócania stosunków wodnych na terenach działek sąsiednich;
- 3) oczyszczanie ścieków opadowych według przepisów odrębnych.

**§ 21.** W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek zbiórki odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie nieruchomości, na której są wytwarzane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) selektywną zbiórkę odpadów z zachowaniem obowiązujących na terenie gminy regulacji w tym zakresie.



**§ 22.** W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie za pośrednictwem istniejącej linii średniego napięcia znajdującej się poza obszarem objętym planem;
- 2) przyłączenie indywidualne na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) lokalizację stacji trafo SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej; dopuszcza się sytuowanie stacji nasłupowych w liniach rozgraniczających dróg.

**§ 23.** W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:

- 1) zaopatrzenie ze źródeł lokalnych bezpiecznych ekologicznie, tj. zapewniających wysoki stopień czystości spalin – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie ze źródeł odnawialnych wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego i innych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

**§ 24.** W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej, po jej rozbudowie, w oparciu o przepisy odrębne w zakresie systemu gazowego.
- 2) dopuszcza się lokalizację zbiorników gazowych.

**§ 25.** W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) obsługę z sieci istniejącej oraz projektowanej;
- 2) obsługę abonentów realizowaną za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 4**

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

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

- 1) brak wskazania nieruchomości objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalenia i podziału;
- 2) możliwość przeprowadzenia scalenia, a następnie podziału nieruchomości – zgodnie z regulacją wynikającą z przepisów odrębnych, z zachowaniem parametrów jak dla nowych działek budowlanych, o których mowa w § 28 i § 29.

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

2. Ustalenia niniejszego rozdziału oraz ustalenia § 28 i § 29 w zakresie parametrów nowych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, np. trafostacji, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego i poprawy warunków istniejącego zagospodarowania oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów.

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

4. Minimalne szerokości frontów nowych działek budowlanych nie dotyczą utworzonych wokół placów do zawracania.

## **Rozdział 5**

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

**§ 28.** Dla terenów oznaczonych symbolami **1.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 7.MN, 8.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) jako przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, garaże i budynki gospodarcze,
  - b) jako przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa,
  - c) możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu, z zastrzeżeniem § 7 pkt 1 lit. b),
  - b) dopuszcza się możliwość zabudowy bliźniaczej,
  - c) dopuszcza się grupowanie budynków usługowych, gospodarczych i garaży w granicy z działką sąsiednią,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40 % powierzchni działki budowlanej, z zachowaniem ich leśnego charakteru,
  - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy i nawierzchni utwardzonych: 60 % powierzchni działki budowlanej,
  - f) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
    - minimalny: 0,1,
    - maksymalny: 0,8;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość:
    - zabudowa mieszkaniowa i usługowa 10 m,
    - zabudowa garażowa i gospodarcza nieprzekraczająca 5 m,
  - b) dachy:
    - zabudowa mieszkaniowa: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45° oraz dachy mansardowe,
    - zabudowa usługowa, garażowa i gospodarcza: dachy o kącie nachylenia połaci do 45° oraz dachy płaskie;
- 4) w zakresie zasad podziału nieruchomości - możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 4 uchwały oraz parametrów:
  - a) szerokości frontu wynoszącej co najmniej 20 m,
  - b) powierzchni wynoszącej co najmniej 800 m<sup>2</sup>;
- 5) możliwość wydzielenia działek drogowych dróg wewnętrznych o szerokości 5 m i placów do zawracania o wymiarach 12 m x 12 m, ze ścięciami narożników o wymiarach 3 m x 3 m.

**§ 29.** Dla terenów oznaczonych symbolami **2.MN, 6.MN, 9.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) jako przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, garaże i budynki gospodarcze,
  - b) jako przeznaczenie uzupełniające – funkcja usługowa w budynkach mieszkalnych,
  - c) możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu, z zastrzeżeniem § 7 pkt 1 lit. b),
  - b) dopuszcza się możliwość zabudowy bliźniaczej,

- c) dopuszcza się grupowanie budynków gospodarczych i garaży w granicy z działką sąsiednią,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70 % powierzchni działki budowlanej, z zachowaniem ich leśnego charakteru,
  - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy i nawierzchni utwardzonych: 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - f) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
    - minimalny: 0,01,
    - maksymalny: 0,8;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość:
    - zabudowa mieszkaniowa 10 m,
    - zabudowa garażowa i gospodarcza nieprzekraczająca 5 m,
  - b) dachy:
    - zabudowa mieszkaniowa: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45° oraz dachy mansardowe,
    - zabudowa garażowa i gospodarcza: dachy o kącie nachylenia połaci do 45° oraz dachy płaskie;
- 4) w zakresie zasad podziału nieruchomości - możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 4 uchwały oraz parametrów:
- a) szerokości frontu wynoszącej co najmniej 20 m,
  - b) powierzchni wynoszącej co najmniej 1.400 m<sup>2</sup>;
- 5) możliwość wydzielania działek drogowych dróg wewnętrznych o szerokości 6 m i placów do zawracania o wymiarach 12 m na 12 m dla dróg o długości nie większej niż 100 m oraz dróg wewnętrznych o szerokości 8 m i placów do zawracania o wymiarach 15 m na 15 m dla dróg o długości większej niż 100 m, ze ścięciami narożników o wymiarach 3 m x 3 m.

**§ 30.** Dla terenu oznaczonego symbolem **10.ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren lasu;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy.

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

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

2. Dla terenów KDZ, KDL, KDD, KDW i KDPIJ oraz przeznaczonych pod realizację celów publicznych – powyższej stawki nie ustala się.

**§ 32.** Dla obszaru objętego niniejszym planem, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XXXII/340/05 z dnia 12 kwietnia 2005 r.

**§ 33.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

**§ 34.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Andrespol.

etap: wyłożenie do publicznego wglądu

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

.....  
PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy Andrespol

## **Uzasadnienie**

do Uchwały nr ..... Rady Gminy Andrespol z dnia ..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic Feliksińskiej i Czajewskiego w miejscowości Wiśniowa Góra

### **1. Wstęp**

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic Feliksińskiej i Czajewskiego w miejscowości Wiśniowa Góra i zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945).

### **2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

#### **1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

#### **2) Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

#### **3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska. Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń ochronnych dotyczących gospodarowania wodami, użytkowania terenów upraw polowych i terenów łąk, ze względu na niewystępowanie. Nieruchomości bądź ich części o numerach ewidencyjnych 18/1, 18/2, 18/3, 18/4, 18/5, 18/6, 20/3, 21/3, 22, 24/5, 24/8, 24/9, 24/10, 251/7, 25/13, 25/14, 27, 29/15, 29/27, 29/28 stanowią grunty leśne niestanowiące własności Skarbu Państwa, i Decyzją Marszałka Województwa Łódzkiego z dnia 22 maja 2018 r. uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia.

Natomiast niewielki fragment działki nr ewid. 26 przeznaczony na poszerzenie terenu drogi publicznej (3KDD), będący własnością Skarbu Państwa, uzyskał Decyzję Ministra Środowiska z dnia 27 września 2018 r.

#### **4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej oraz stanowiska archeologiczne – w związku z czym plan nie ustala wymogów ich ochrony. Zawiera ustalenia w § 9 dotyczące zasad ochrony budynku mieszkalnego wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków.

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

Projekt planu miejscowego w § 8 pkt 2 i w Rozdziale 5 zawiera ustalenia odnoszące się między innymi do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały w planie miejscowym uwzględnione poprzez ustalenia § 7 pkt 3 lit. a).

**6) Walory ekonomiczne przestrzeni**

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w § 7 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Z uwagi na fakt, iż w wyniku zmian w przeznaczeniu terenu nieruchomości zyskają na wartości, ustalono w projekcie planu w § 31 jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów MN w wysokości 30 %, za wyjątkiem terenów KDZ, KDL, KDD, KDW, KDPJ oraz przeznaczonych pod realizację celów publicznych, dla których stawki nie ustala się.

**7) Prawo własności**

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, w maksymalnie możliwy sposób szanuje prawa własności terenów i granice poszczególnych nieruchomości.

**8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Plan nie zawiera szczególnych ustaleń w zakresie obronności i bezpieczeństwa, wykraczających poza regulacje zawarte w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

**9) Potrzeby interesu publicznego**

Projekt planu w § 7 pkt 3 jako przestrzenie publiczne wskazuje tereny dróg publicznych. Niezależnie plan zabezpiecza interes publiczny poprzez koncentrację zabudowy i jej powiązanie z istniejącym układem drogowym.

**10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej**

Projekt planu w Rozdziale 3 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, kanalizacji sanitarnej i deszczowej gospodarki odpadami, zasilania w energię elektryczną i ciepłą, zaopatrzenia w gaz, telekomunikacji.

**11) Udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

W ramach sporządzania planu miejscowego podjęto i przeprowadzono następujące czynności:

- ogłoszono w prasie lokalnej, BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie instytucje i organy o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- rozpatrzono wnioski do planu miejscowego instytucji i organów,
- sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,

Wykonano czynności wynikające z ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, tj.:

- podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, oraz o możliwości składania uwag i wniosków,
- wystąpiono do Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi o zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko przed jej sporządzeniem,
- poddano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opiniowaniu przez ww. organy,

W dniu 1 lutego 2018 r. odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, celem zaopiniowania projektu. Następnie przeprowadzono procedurę uzgadniania i opiniowania projektu planu z organami i instytucjami zewnętrznymi. Obecnie trwa procedura wyłożenia do publicznego wglądu.

Prace nad projektem planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

#### **12) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności**

Projekt planu w § 18 ustala zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej, po jej rozbudowie, co zapewnia właściwą ilość i wysoką jakość wody.

#### **13) Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych**

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania, organ sporządzający projekt planu ważył interes publiczny i interesy prywatne. Powyższe znalazło swoje odbicie poprzez skorygowanie przebiegu układu drogowego, parametrów istniejącej ulicy, korektę linii zabudowy oraz realizację wniosków właścicieli, o zmianę przeznaczenia terenu z obecnie leśnego (w obowiązującym planie miejscowym) na cele zabudowy mieszkaniowej. Projekt planu uwzględnił zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Andrespol.

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

Projekt planu przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną terenów o dotychczasowym przeznaczeniu jako tereny lasów, a także poprawę parametrów układu drogowego. Projekt planu realizuje wnioski właścicieli nieruchomości. Przeznaczenie to jest zgodne z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Andrespol. Obszar powiązany jest z istniejącymi drogami publicznymi, ulicami Tuszyńską, Feliksińską i Czajewskiego.

### **3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust. 1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do planu (Nr XXXII/320/17 z dnia 2 lutego 2017 r.) zbieżne jest z „Analizą dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” przyjętą Uchwałą Nr LXVIII/552/10 Rady Gminy Andrespol z dnia 11 października 2010 r.

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

Wpływ na finanse publiczne został wykazany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykazane w prognozie dochody wiążą się głównie z wpływami z opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz z podatku od nieruchomości, którego wysokość ustalono przy uwzględnieniu zapisów w ewidencji gruntów, oraz rocznych stawek podatku określanych w stosownej uchwale rady gminy. Gmina będzie ponosić koszty poszerzenia drogi gminnej i ciągu pieszo-jezdnego oraz koszt budowy infrastruktury technicznej.