



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

---

Łódź, dnia 9 marca 2021 r.

Poz. 1069

### UCHWAŁA NR XXXIII/272/20 RADY GMINY ANDRESPOL

z dnia 18 grudnia 2020 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 256/1 położonej przy ulicy Tuszyńskiej 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 2020 r. poz. 713 i 1378) 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 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378) w związku z uchwałą Nr XXI/188/20 Rady Gminy Andrespol z dnia 9 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 256/1 położonej przy ulicy Tuszyńskiej 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 działki o numerze ewidencyjnym 256/1 położonej przy ulicy Tuszyńskiej 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 wrysem 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;
- 4) danymi przestrzennymi - stanowiącymi załącznik nr 4 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) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiący integralną część jego ustaleń, określony w § 1 pkt 1 uchwały;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną w planie jednostkę o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 7) 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) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów oraz wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) 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 zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i dziedzictwa kulturowego;
- 3) terenów z zakazem zabudowy;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urzędzenia i użytkowania terenów  
- z uwagi na niewystępowanie powyższych na obszarze objętym planem.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) 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: **U** – teren zabudowy usługowej o charakterze publicznym.

## **Rozdział 2**

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

**§ 7.** 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, z zachowaniem parametrów jak dla nowych działek budowlanych, o których mowa w § 9.

**§ 8. 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 § 9 w zakresie parametrów nowych działek budowlanych, nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej np. trafostacja, przepompownia ścieków, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego i poprawy istniejącego zagospodarowania oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów.

3. Kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego ul. Tuszyńskiej zgodny lub prostopadły do istniejących granic działki podlegającej podziałowi.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania i użytkowania terenu, zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody na obszarze objętym planem**

**§ 9. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) jako przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej o charakterze publicznym,
- b) dopuszcza się lokalizowanie garaży,
- c) możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej, zieleni;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 2% powierzchni działki budowlanej,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy i nawierzchni utwardzonych: 98% powierzchni działki budowlanej,
- d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
  - minimalny: 0,3,
  - maksymalny: 2,0,
- e) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania, związanych z prowadzeniem prac budowlanych,
- f) zagospodarowanie w sposób umożliwiający dostęp osobom niepełnosprawnym ruchowo;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- a) możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy istniejącego budynku,
- b) maksymalna wysokość:
  - budynki usługowe nieprzekraczające 10 m,
  - garaże nieprzekraczające 5 m,
- c) dachy:
  - dla budynków usługowych: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45° oraz dachy płaskie i dachy szedowe,
  - dla garaży: dachy o kącie nachylenia połaci do 45° oraz dachy płaskie,
- d) realizację zewnętrznych części budynków z zakazem użycia materiałów z tworzyw sztucznych typu „siding”,

- e) zakaz realizacji obiektów o wysokości powyżej 10 m n.p.t. i budowli o wysokości powyżej 20 m n.p.t.;
  - 4) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
  - 5) 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 900 m<sup>2</sup>;
  - 6) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych (w tym postojowych jak i garażowych) dla nowych inwestycji, ustala się co najmniej 1 miejsce na każde 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu;
  - 7) na obszarze objętym planem obowiązuje zapewnienie jednego miejsca parkingowego przeznaczonego do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na obiekt usługowy.
2. W zakresie ochrony środowiska:
- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – za wyjątkiem infrastruktury technicznej;
  - 2) w zakresie ochrony akustycznej – teren nie podlega ochronie akustycznej, określonej w przepisach odrębnych;
  - 3) obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 403 Brzeziny - Lipce Reymontowskie oraz GZWP nr 404 Kuluszki - Tomaszów Mazowiecki, których ochronę należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 4**

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

**§ 10.** Ustala się podstawową obsługę komunikacyjną obszaru za pośrednictwem dróg znajdujących się poza obszarem objętym planem:

- 1) ulica Tuszyńska, droga powiatowa;
- 2) ulica Piekarnicza, droga gminna;
- 3) ulica bez nazwy (dz. nr 256/2, 134/5, 133/7), droga gminna.

**§ 11.** 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.

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

- 1) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych oraz do ziemi.

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

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu;
- 2) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej, z wykorzystaniem naturalnej retencji gruntu lub poprzez budowę zbiorników wodnych lub studni chłonnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) oczyszczanie ścieków opadowych według przepisów odrębnych.

**§ 14.** 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.

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

- 1) zasilanie za pośrednictwem istniejącej linii średniego napięcia, przebiegającej 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.

**§ 16.** 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;
- 3) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych powyżej 50 kW, w rozumieniu przepisów odrębnych.

**§ 17.** W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej, w oparciu o przepisy odrębne.

**§ 18.** 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;
- 3) zabezpieczenia możliwości przygotowania łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych.

## **Rozdział 5** **Ustalenia końcowe**

**§ 19.** Nie określa się wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, ponieważ działka jest własnością Gminy Andrespol.

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

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

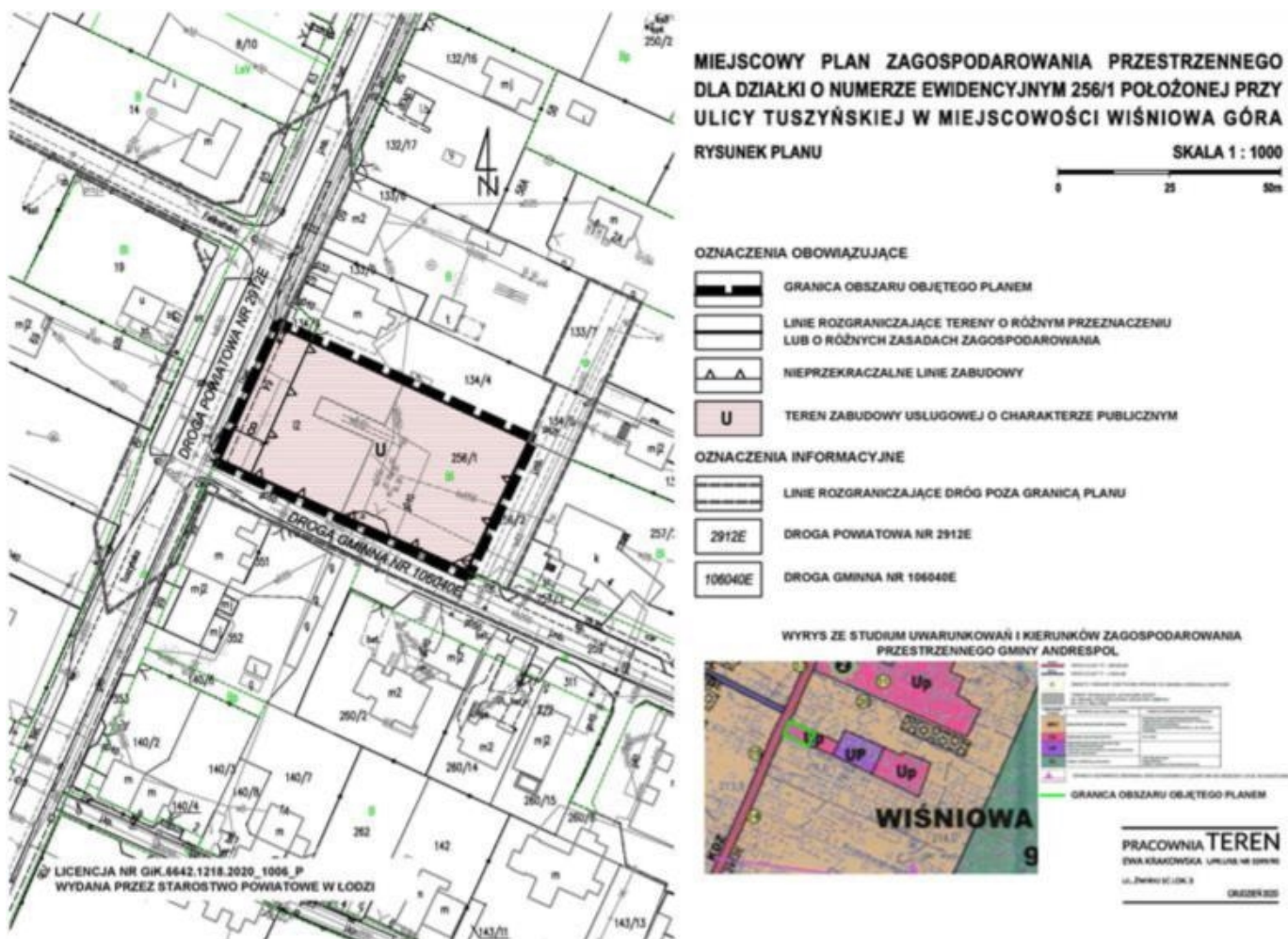
**§ 22.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Andrespol.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Andrespol

**Jan Woźniak**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXIII/272/20  
 Rady Gminy Andrespol  
 z dnia 18 grudnia 2020 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIII/272/20  
Rady Gminy Andrespol  
z dnia 18 grudnia 2020 r.

### **Rozstrzygnięcie**

#### **o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 256/1 położonej przy ulicy Tuszyńskiej w miejscowości Wiśniowa Góra**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378) Rada Gminy Andrespol po zapoznaniu się z nieuwzględnionymi uwagami podtrzymuje stanowisko Wójta Gminy Andrespol w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do dwukrotnie wykładanego do publicznego wglądu planu miejscowego, które przedstawiają się następująco:

Pierwsza procedura wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu od 5 sierpnia 2020 r. do 27 sierpnia 2020 r.

- 1) Uwaga z pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 134/4.

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi zastrzeżenie do zapisów § 9 ust. 1 pkt 4, które dopuszczają sytuowanie budynku bezpośrednio w granicy działki. Takie rozwiązanie w sposób bezpośredni i znaczący oddziałuje na działkę 134/4, która graniczy od południa z działką 256/1. Oddziaływanie polega na ograniczeniu dostępu światła słonecznego do znacznej części działki 134/4 (nie chodzi tu tylko o ograniczenie dostępu światła do budynku mieszkalnego, ale również pozostałej części działki), co znacząco ogranicza możliwości korzystania z działki.

Wójt Gminy Andrespol nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie: Uwaga została rozpatrzona negatywnie ze względu na to, iż zapis planu dopuszczający sytuowanie budynku bezpośrednio w granicy działki wynika ze stanu istniejącego funkcji poszczególnych pomieszczeń. Budynek Gminnego Ośrodka Kultury zlokalizowany jest w granicy z działką 134/4, a zmiana planu ma umożliwić jedynie jego rozbudowę i zwiększenie wielofunkcyjnego programu użytkowego, z pozostawieniem podstawowej części budynku.

Rada Gminy Andrespol w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Wójta Gminy Andrespol.

Podczas drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu od 21 października 2020 r. do 12 listopada 2020 r., w terminie przewidzianym ustawą nie wpłynęły uwagi. Wobec powyższego nie podejmuje się rozstrzygnięć związanych z nieuwzględnionymi uwagami do projektu planu, o których mówi art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378).

Przewodniczący Rady Gminy  
Andrespol

**Jan Woźniak**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIII/272/20

Rady Gminy Andrespol

z dnia 18 grudnia 2020 r.

### **Rozstrzygnięcie**

#### **o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 869, 1622; z 2018 r. poz. 2245; z 2020 r. poz. 284, 374, 568, 695, 1175) Rada Gminy Andrespol rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Ze względu na brak zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, niniejsza uchwała nie rodzi skutków finansowych.

Przewodniczący Rady Gminy  
Andrespol

**Jan Woźniak**



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIII/272/20

Rady Gminy Andrespol

z dnia 18 grudnia 2020 r.

Zalacznik4.gml