



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

---

Łódź, dnia 2 września 2019 r.

Poz. 4822

### UCHWAŁA NR X/95/19 RADY GMINY ANDRESPOL

z dnia 24 lipca 2019 r.

#### **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 2019 r. poz. 506) 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; z 2019 r. poz. 60, 235, 730 i 1009) 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 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.

**§ 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 ładu 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 jednorodzinną;
- 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, wyznaczenia 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 KDPJ 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.

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

Przewodniczący Rady Gminy Andrespol

Jan Woźniak



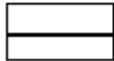
## ELEMENTY OBOWIĄZUJĄCE



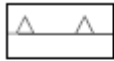
**GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY**



**GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM**



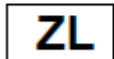
**LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA**



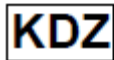
**NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY**



**TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ**



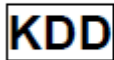
**TEREN LASU**



**TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ**



**TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ**



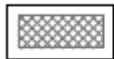
**TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ**



**TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH**

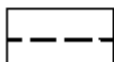


**TEREN CIĄGU PIESZO-JEZDNEGO**



**BUDYNEK WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW**

## ELEMENTY INFORMACYJNE



**LINIE ROZGRANICZAJĄCE DRÓG POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM**

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr X/95/19  
Rady Gminy Andrespol  
z dnia 24 lipca 2019 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic Feliksińskiej i Czajewskiego w miejscowości Wiśniowa Góra**

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu oraz w terminie obligatoryjnym na oczekiwanie na uwagi, Rada Gminy Andrespol nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z 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; z 2019 r. poz. 60, 235, 730 i 1009).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr X/95/19  
Rady Gminy Andrespol  
z dnia 24 lipca 2019 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie 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; z 2019 r. poz. 60, 235, 730 i 1009), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506), 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) po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic Feliksińskiej i Czajewskiego w miejscowości Wiśniowa Góra - postanawia się, co następuje:

**§ 1.** Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego Radzie Gminy Andrespol projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic Feliksińskiej i Czajewskiego w miejscowości Wiśniowa Góra, będą realizowane i finansowane ze środków budżetu Gminy, tj. środków własnych Gminy oraz z pozyskanych funduszy zgodnie z przepisami odrębnymi.