

**UCHWAŁA NR XXXVI/288/08  
RADY GMINY ANDRESPOL**

z dnia 30 grudnia 2008 roku

**w sprawie zatwierdzenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Andrespol w rejonie ul. Brzezińskiej / ul. Słowińskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; 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, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r.: 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 2008 r. Nr 180 poz. 1111) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. z 2003 r.Nr 80, poz. 717; z 2004 r.: Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r.: Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r.: Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 123, poz.803, Nr 199 poz.1227, Nr 201, poz. 1237),

**Rada Gminy Andrespol uchwala, co następuje:**

Rozdział 1  
**Przepisy wstępne**

**§ 1. 1. Uchwala się zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Andrespol** uchwalonym uchwałą nr XXXII/340/05 Rady Gminy Andrespol z dnia 12 kwietnia 2005 r. ( Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 183, poz. 1835 z dnia 11 czerwca 2005 r.), zwaną dalej Planem.

2. Obszar objęty Planem jest zgodny z Uchwałą Nr VIII/58/07 Rady Gminy Andrespol z dnia 19 kwietnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Andrespol w rejonie ul. Brzezińskiej / ul. Słowińskiej.

3. Granice Planu stanowią zewnętrzne granice nieruchomości złożonej z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 96 i 97/1 – obręb Bedoń Wieś oraz 57/3, 57/4, 399, 58 i 400 – obręb Nowy Bedoń.

4. Zgodność Planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Andrespol zatwierdzonego Uchwałą Nr XXV/177/08 Rady Gminy Andrespol z dnia 27 marca 2008 r. potwierdza Uchwała Nr XXIX/218/08 Rady Gminy Andrespol z dnia 26 czerwca 2008 roku.

**§ 2. Zmiana w Planie polega na zmianie funkcji:**

- 1) terenu PG1 - tereny działalności gospodarczej związanej z drobną wytwórczością, przetwórstwem i magazynami, składami, techniczną obsługą rolnictwa i hodowlą, motoryzacją, budownictwem, rzemiosłem, z ograniczeniem uciążliwości do obszaru działek,
- 2) fragmentu terenu MNU1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem obiektów usługowych,
- 3) fragmentu terenu MN3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tereny o funkcjach: 1.P – teren produkcji; 2.KS – teren komunikacji; 3.KS – teren komunikacji.

**§ 3. Integralną częścią uchwały są:**

- 1) załącznik nr 1 - rysunek Planu w skali 1:1000 zawierający wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Andrespol, o którym mowa w § 1, ust. 4;
- 2) załącznik nr 2 - lista uwag, w tym uwag nieuwzględnionych, wniesionych do projektu Planu;
- 3) załącznik nr 3 - 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.

**§ 4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:**

- 1) adaptacji nieograniczonej – należy przez to rozumieć możliwość zachowania obiektów

z prawem do rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, modernizacji, remontu, konserwacji, zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania ustalonego przeznaczenia i warunków zabudowy i zagospodarowania;

- 2) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć komunikację oraz uzbrojenie techniczne;
  - 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie mogą wysuwać się części nadziemne kubaturowych obiektów budowlanych; linia ta nie dotyczy części podziemnych oraz części tych obiektów nie łączących się konstrukcyjnie z ziemią takich jak: balkony, wykusze, logie, gzymsy, okapy, zadaszenia nadwieszane nad wejściami do budynków oraz elementów takich jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy, przy czym wysunięcie nie może być większe niż 0,8 m dla okapów i gzymsów oraz większe niż 1,3m dla pozostałych wymienionych elementów;
  - 4) nieruchomości – należy przez to rozumieć działki przeznaczone do zainwestowania;
  - 5) nowej zabudowie - należy przez to rozumieć budynki nowo projektowane oraz rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków;
  - 6) obiektach, budynkach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty nierozłącznie związane z przeznaczeniem podstawowym, którymi są np. budynki gospodarcze lub garażowe, a także urządzenia i obiekty techniczne np. stacje transformatorowe, wymiennikownice ciepła, pompownie;
  - 7) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym Planem w granicach przedstawionych na rysunku Planu;
  - 8) Planie – należy przez to rozumieć tekst i rysunek Planu miejscowego będący przedmiotem uchwały;
  - 9) przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia określone w obowiązujących przepisach prawa;
  - 10) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, gdzie przeznaczenie dopuszczalne nie może przekroczyć więcej niż 30% powierzchni użytkowej obiektów oraz więcej niż 30% powierzchni nieruchomości objętej zagospodarowaniem;
  - 11) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które określa wiodącą funkcję użytkowania;
  - 12) przeznaczeniu tymczasowym - należy przez to rozumieć wykorzystanie terenu w określonym przedziale czasowym;
  - 13) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć funkcje konieczne do realizacji przeznaczenia podstawowego oraz funkcje niezbędne dla funkcjonowania terenów sąsiednich, w tym m. in. stację transformatorową, przepompownię ścieków;
  - 14) reklamie wielkoformatowej - należy przez to rozumieć urządzenia reklamowe o powierzchni reklamy powyżej 2,0 m<sup>2</sup> umieszczane na obiektach budowlanych, ogrodzeniach oraz wolno stojące urządzenia reklamowe trwale związane z gruntem;
  - 15) rysunku Planu - należy przez to rozumieć część graficzną Planu stanowiącą załącznik do uchwały;
  - 16) uciążliwości - należy przez to rozumieć oddziaływanie na otoczenie przekraczające wielkości dopuszczalne, powodowane m. in. emisją hałasu, odorów, gazów, pyłów, promieniowania oraz wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z funkcjonowaniem danego obiektu;
  - 17) uciążliwości ograniczonej do granic nieruchomości - należy przez to rozumieć, że występujące formy uciążliwości mogą być zneutralizowane w obrębie działki, terenu ( zastosowane rozwiązania techniczne i technologiczne sprawiają, że pomiary elementów uciążliwych wykonywane na granicy nieruchomości, będą mieściły się w dopuszczalnych granicach );
  - 18) wskaźniku intensywności terenu - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich nadziemnych kondygnacji budynków ( liczonej w zewnętrznym obrysie ścian, bez uwzględnienia balkonów, loggii i tarasów ) do całkowitej powierzchni terenu, działki.
2. Pojęcia i określenia niezdefiniowane w powyższym tekście, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

**§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne rysunku Planu są ustaleniami obowiązującymi:**

- 1) granice obszaru objętego Planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach;
  - 3) linie rozgraniczające tereny ( strefy funkcjonalne ) o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie zagospodarowania;
  - 4) symbole opisujące tereny;
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 6) główne wymiary podane w metrach precyzujące ustalenia Planu.
2. Pozostałe oznaczenia występujące na rysunku Planu mają charakter informacyjny.

## Rozdział 2

### Przepisy szczegółowe dla terenu 1.P

#### **§ 6.** 1. Ustala się funkcję terenu 1.P - tereny produkcji.

2. Ogranicza się możliwości realizacji przeznaczenia zgodnie z zasadami ustalonymi w § 7.

3. Ustala się podział terenu na trzy strefy funkcjonalne o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) **1p/u, 2p/u** – strefy zabudowy;
- 2) **3zi** – strefa izolacyjna;

4. Ustala się przeznaczenie terenu 1.P:

- 1) przeznaczenie podstawowe – produkcja, a w tym przetwórstwo, usługi komercyjne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne dla strefy **1p/u** - mieszkalnictwo jednorodzinne, jako adaptacja istniejącej funkcji;
- 3) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.

5. Zakazuje się wprowadzania innych funkcji niż wymienione w ust. 4, także w postaci tymczasowego przeznaczenia.

#### **§ 7. Ustalenia dotyczące zasad realizacji przeznaczenia:**

- 1) w zakresie produkcji, przetwórstwa i usług komercyjnych:
  - a) adaptuje się istniejący zakład skupu, uboju, przetwórstwa i handlu mięsnego,
  - b) dopuszcza się rozbudowę zakładu, o którym mowa w lit. a na warunkach określonych w przepisach niniejszej uchwały,
  - c) zakazuje się wprowadzenia termicznego procesu utylizacji odpadów,
  - d) zakazuje się lokalizowania innych funkcji produkcyjnych i usługowych stanowiących przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko,
  - e) zakazuje się budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpieniem poważnych awarii – zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku,
  - f) zakazuje się lokalizowania funkcji w obiektach tymczasowych, niezwiązanych trwale z gruntem lub stanowiących obiekty niebudowlane takie jak: punkty sprzedaży drobno detalicznej o charakterze ruchomym, przyczepy kempingowe, namioty, stragany;
- 2) w zakresie mieszkalnictwa jednorodzinnego – w strefie 1p/u adaptuje się istniejącą zabudowę jednorodzinna z możliwością rozbudowy funkcji;
- 3) w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) ustala się możliwość realizacji sieci uzbrojenia technicznego wraz z urządzeniami technicznymi, w tym zbiornikami naziemnymi lub podziemnymi oleju opałowego i gazu płynnego przeznaczonymi do celów ogrzewczych lub technologicznych,
  - b) ustala się możliwość realizacji elementów obsługi komunikacyjnej.

#### **§ 8. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania:**

- 1) dla stref 1p/u oraz 2p/u ustala się:
  - a) możliwość lokalizacji zabudowy zgodnie z ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) ustala się możliwość adaptacji istniejących budynków na warunkach niniejszego Planu;
  - c) wielkość powierzchni zabudowy:
    - w strefie 1p/u maksimum 50 %,
    - w strefie 2p/u maksimum 35 %,
  - d) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - w strefie 1p/u maksimum 1,

- w strefie 2p/u maksimum 0,6,
  - e) udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - w strefie 1p/u minimum 10 %,
    - w strefie 2p/u minimum 20 %;
- 2) dla strefy 3zi ustala się:
    - a) zakazuje się likwidacji istniejącego drzewostanu poza niezbędnymi wycięciami w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia lub koniecznymi zabiegami pielęgnacyjnymi,
    - b) nakazuje się wprowadzanie zieleni izolacyjnej w postaci zimozielonych gatunków drzew i krzewów o zwartym poszyciu, także zieleni żywoplotowej,
    - c) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 80%,
    - d) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej,
  - 3) dopuszcza się wprowadzanie ekranów: akustycznych, kurtyn antyodorowych, przesłon optycznych,
  - 4) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń pełnych lub żywoplotów o wysokości ponad 1,80 m pełniących funkcje ekranujące i ograniczające uciążliwości – w takich przypadkach nie obowiązuje zakaz zawarty w § 23, pkt. 2, lit. b;
  - 5) zakazuje się lokalizacji stref magazynowych i zapleczy od strony dróg publicznych,
  - 6) lokalizacja zabudowy i zagospodarowanie terenu winny spełniać wymogi w zakresie obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej.

### **§ 9. Ustalenia dotyczące zasad realizacji budynków:**

- 1) ustala się lokalizację budynków głównymi osiami konstrukcyjnymi lub kalenicami prostopadle lub równolegle do granic nieruchomości;
- 2) ustala się gabaryty obiektów:
  - a) dla budynków produkcyjnych lub usługowych ustala się:
    - maksymalna wysokość budynku – 12 m,
    - maksymalna wysokość elewacji od poziomu gruntu do poziomu okapu dachu, zwieńczenia ściany attykowej – 7 m,
  - b) dla budynków mieszkalnych ustala się:
    - maksymalna wysokość budynku – 12 m,
    - maksymalna wysokość elewacji od poziomu gruntu do poziomu okapu dachu, zwieńczenia ściany attykowej – 5 m, większe wysokości dopuszcza się jedynie na fragmentach elewacji,
  - c) dla budynków towarzyszących ustala się:
    - maksymalna wysokość budynku – 7 m,
    - maksymalna wysokość elewacji od poziomu gruntu do poziomu okapu dachu, zwieńczenia ściany attykowej – 5 m,
  - d) dla budynków lokalizowanych w granicy działki stanowiącej granicę obszaru Planu, ogranicza się maksymalną wysokość elewacji lokalizowanej w granicy do 5 m,
  - e) dopuszcza się lokalizację budynków i innych obiektów budowlanych o wysokości 12 m – 20 m tylko w zakresie uwarunkowanym i niezbędnym technologicznie.
- 3) ustala się zasady kształtowania dachów:
  - a) przeciwległe widoczne połacie o jednakowych kątach nachylenia,
  - b) wskazane stosowanie jednakowego materiału pokryciowego dla wszystkich budynków realizowanych na nieruchomości,
  - c) dla budynków produkcyjnych lub usługowych ustala się:
    - dla dachów o widocznych połaciach dachowych ustala się nachylenie połaci 20% - 80%,
    - dla dachów schowanych za ścianami attykowymi, nie wprowadza się ograniczeń,
    - dopuszcza się stosowanie innych form przekryć np. łukowe,
  - d) dla budynków mieszkalnych ustala się dachy dwu lub wielospadowe, przeciwległe połacie o jednakowych kątach nachylenia, nachylenie połaci 30% - 80%, obowiązek kształtowania dachów z połacią od strony drogi publicznej,
  - e) dla budynków towarzyszących ustala się:
    - dla budynków o widocznych połaciach dachowych ustala się nachylenie połaci do

- 80 %,
- dla dachów o połaciach niewidocznych t.j. schowanych za ścianami attykowymi, nie wprowadza się ograniczeń;
- 4) dla widocznych przekryć dachowych zakazuje się stosowania materiałów w odcieniach koloru niebieskiego; preferowane odcienie brązu i grafitu;
  - 5) jako wykończeniowych materiałów elewacyjnych nakazuje się stosowanie materiałów tradycyjnych – tynku, ceramiki, kamienia, drewna; zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych PCV typu „siding”.

#### **§ 10. Ustalenia dotyczące zasad obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych:
  - a) dla obsługi funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego – za pośrednictwem zjazdów indywidualnych,
  - b) dla obsługi funkcji produkcji i usług – za pośrednictwem zjazdów publicznych;
- 2) nakazuje się lokalizację miejsc postojowych dla obsługi funkcji na terenie nieruchomości, w strefach 1p/u lub 2p/u;
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki wyposażenia terenów w miejsca postojowe dla samochodów:
  - a) dla produkcji - proporcjonalnie 40 miejsc na samochody osobowe oraz 2 miejsca na samochody ciężarowe na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) dla usług – 5 miejsc na samochody osobowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dla funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego – minimum dwa miejsca postojowe lub garażowe na mieszkanie;
- 4) dla elementów komunikacji wewnętrznej nakazuje się:
  - a) dla ciągów pieszych stosowanie nawierzchni niepyłących,
  - b) dla terenów przeznaczonych dla ruchu pojazdów stosowanie nawierzchni co najmniej utwardzonych.

#### **§ 11. Ustalenia dotyczące ogólnych zasad budowy systemów uzbrojenia technicznego i obsługi technicznej:**

- 1) ustala się zasady w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych, odprowadzenia ścieków deszczowych, zaopatrzenia w gaz, zaopatrzenia w ciepło, obsługi w zakresie telekomunikacji, z jednoczesnym dopuszczeniem wyposażenia obszaru w inne media;
- 2) nakazuje się prowadzenie przewodowych sieci uzbrojenia technicznego w sposób nie blokujący przyszłego zainwestowania, w maksymalnym zbliżeniu do granic nieruchomości uwzględniającym uwarunkowania techniczne;
- 3) nakazuje się uzgadnianie wszelkich inwestycji budowlanych dotyczących uzbrojenia technicznego z zarządcami sieci.

#### **§ 12. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę:**

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę dla celów bytowo – gospodarczych, technologicznych oraz do celów ochrony p.poż. z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;
- 3) nakazuje się wykonanie wodociągów z jednolitych materiałów zapewniających szczelność projektowanej sieci oraz długą żywotność.

#### **§ 13. Ustalenia dotyczące odprowadzania ścieków sanitarnych i technologicznych:**

- 1) nakazuje się odprowadzanie ścieków sanitarnych i technologicznych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej z zachowaniem dopuszczalnych stężeń substancji;
- 2) nakazuje się dla ścieków z linii technologicznych, przed wprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej, zastosowanie urządzeń do ich podczyszczania lub oczyszczania, zapewniających zachowanie dopuszczalnych stężeń substancji;
- 3) dopuszcza się jedynie tymczasowe (do czasu budowy kanalizacji sanitarnych) rozwiązania polegające na odprowadzeniu ścieków sanitarnych lub technologicznych do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe;
- 4) ustala się obowiązek wyprzedzającej lub równoległej realizacji podczyszczania ścieków dla

każdej inwestycji powodującej w procesie produkcji wzrost zużycia surowców (w tym wody), materiałów, paliw, energii;

- 5) nakazuje się opróżnianie zbiorników na ścieki i wywóz ścieków stosownie do odrębnych przepisów, przez koncesjonowanych przewoźników;
- 6) zakazuje się nieuzasadnionego przetrzymywania ścieków technologicznych w zbiornikach – zaleca się niezwłoczne usuwanie;
- 7) nakazuje się likwidację zbiorników na nieczystości ciekłe w ciągu 2 lat od czasu zrealizowania sieci kanalizacyjnej umożliwiającej odbiór ścieków z nieruchomości;
- 8) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

#### **§ 14. Ustalenia dotyczące odprowadzania ścieków deszczowych:**

- 1) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) do czasu budowy kanalizacji deszczowej dopuszcza się tymczasowe rozwiązania polegające na odprowadzeniu wód opadowych powierzchniowo na nieutwardzone tereny inwestowanych nieruchomości do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, z zastosowaniem koniecznych urządzeń podczyszczających.

#### **§ 15. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w gaz:**

- 1) ustala się docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci;
- 2) do czasu realizacji układów zbiorowego zaopatrzenia w gaz, dopuszcza się w celach ogrzewczych lub technologicznych korzystanie z indywidualnych podziemnych lub naziemnych zbiorników gazu płynnego lub domowych butli gazowych.
- 3) budowę instalacji gazowych nakazuje się realizować z materiałów gwarantujących szczelność projektowanych układów oraz ich długą żywotność.

#### **§ 16. Ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w ciepło:**

- 1) dla nowych instalacji ogrzewczych obowiązuje zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na węglowe nośniki energii o wysokiej emisji popiołów; zakaz ten nie dotyczy paliw niskoemisyjnych, np. ekogroszku;
- 2) dla istniejących instalacji ogrzewczych opartych o paliwa węglowe i przewidzianych do dalszego wykorzystania nakazuje się stopniowe zastępowanie ich paliwami według pkt. 1;
- 3) jako nośników energii zaleca się stosować paliwa gazowe ( gaz płynny magazynowany w indywidualnych przydomowych zbiornikach gazu oraz gaz ziemny – po uzbrojeniu terenu w sieć gazową ) lub lekki olej opałowy;
- 4) dopuszcza się stosowanie paliw odnawialnych np. typu pelety lub biomasa;
- 5) dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł ciepła: układy solarne na energię słoneczną oraz pompy ciepła z wymiennikami gruntowymi.

#### **§ 17. Ustalenia dotyczące gospodarki odpadami:**

- 1) nakazuje się zorganizowany i selektywny sposób gromadzenia i odbioru wytwarzanych odpadów oraz odbiór przez koncesjonowanych odbiorców;
- 2) nakazuje się lokalizowanie miejsc gromadzenia odpadów stałych na terenie nieruchomości w strefach 1p/u, lub 2p/u;
- 3) zakazuje się nieuzasadnionego przetrzymywania odpadów.

#### **§ 18. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) nakazuje się zapewnienie pełnego zaopatrzenia elektroenergetycznego z sieci elektroenergetycznej poprzez budowę, rozbudowę, modernizację układów sieciowych;
- 2) nakazuje się budowę sieci i przyłączy elektrycznych realizowanych wyłącznie kablami doziemnymi;
- 3) w przypadku konieczności budowy stacji transformatorowo – rozdzielczych ustala się:
  - a) budowę stacji w strefach 1p/u lub 2p/u,
  - b) zaleca się realizację stacji jako wbudowanych w inne obiekty kubaturowe,
  - c) dla stacji wewnętrznych, nie wbudowanych w inne obiekty kubaturowe, ustala się:
    - budowę stacji na działkach o minimalnych wymiarach 10 m x 10 m z zapewnieniem

- dostęp do dróg publicznych,  
- konieczność budowy z uwzględnieniem wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- d) dla stacji słupowych ustala się budowę na działkach o minimalnych wymiarach 3 m x 2 m z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych;
- 4) nakazuje się dostosowanie systemu uzbrojenia elektroenergetycznego dla obszaru Planu z jednoczesnym uwzględnieniem możliwości jego wykorzystania dla nowych przewidywanych zamierzeń rozwojowych na obszarze Planu i terenach sąsiednich.

#### **§ 19. Ustalenia w zakresie telekomunikacji:**

- 1) nakazuje się zapewnienie dostępności do usług telekomunikacyjnych poprzez budowę, rozbudowę, modernizację sieci;
- 2) zakazuje się budowy instalacji, o których mowa w § 20, pkt. 1;
- 3) dopuszcza się instalacje wymienione w § 20, pkt. 2, lit. h;

#### **§ 20. Ustala się zasady ochrony warunków życia i zdrowia ludzi poprzez:**

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie następujących przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko:
  - a) uzbrojenia technicznego realizowanego pod ziemią,
  - b) zespołów zabudowy przemysłowej na terenie o powierzchni nie mniejszej niż 1 ha wraz z towarzyszącą infrastrukturą w zakresie zgodnym z § 7, pkt. 1,
  - c) zespołów zabudowy usługowej na terenie o powierzchni nie mniejszej niż 2 ha wraz z towarzyszącą infrastrukturą,
  - d) instalacji do przetwórstwa produktów pochodzenia zwierzęcego,
  - e) instalacji do uboju zwierząt,
  - f) instalacji do pakowania i puszkowania produktów zwierzęcych,
  - g) zbiorników naziemnych lub podziemnych oleju opałowego i gazu płynnego przeznaczonych wyłącznie do celów ogrzewczych lub technologicznych,
  - h) instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych emitujących pola elektromagnetyczne, których równoważna moc promieniowana izotropowo wynosi 15 W – 100 W, emitujące pola elektromagnetyczne o częstotliwościach od 30 kHz do 300 GHz jako służących jedynie zapewnieniu bezpieczeństwa publicznego;
- 3) zakazuje się lokalizacji stacji paliw na gaz płynny;
- 4) nakazuje się ograniczenie uciążliwości do terenu 1.P, co oznacza, iż na granicy terenu nie mogą być przekraczane wielkości dopuszczalne;
- 5) nakazuje się selektywne gromadzenie odpadów w ramach obowiązującego na terenie gminy systemu utrzymania porządku i czystości, w szczególności konieczność zapewnienia miejsca gromadzenia odpadów stałych na własnej nieruchomości objętej projektem zagospodarowania;
- 6) zakazuje się lokalizowania usług handlu o powierzchni użytkowej powyżej 1 000 m<sup>2</sup>.
- 7) Nakazuje się wprowadzenie rozwiązań technicznych i technologicznych, w tym kurtyn antyodorowych w sposób prowadzący do zamknięcia uciążliwości w granicach terenu 1.P.

#### **§ 21. Ustala się zasady ochrony przed hałasem:**

- 1) przeznaczenie terenu nie kwalifikuje się do określenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
- 2) nakazuje się dotrzymanie odpowiednich ograniczeń emisji hałasu na granicach z terenami sąsiadującymi:
  - a) na granicy z terenami usług oświaty – obowiązuje dotrzymanie poziomu hałasu jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
  - b) na granicy z terenami zabudowy jednorodzinnej – obowiązuje dotrzymanie poziomu hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) na granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem obiektów usługowych – obowiązuje dotrzymanie poziomu hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi;
- 3) w strefie 1. p/u ochrona przed hałasem polega na stosowaniu w budynkach mieszkalnych

rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne.

## **§ 22. Ustala się zasady ochrony środowiska i przyrody**

- 1) nakazuje się ochronę istniejących użytków leśnych;
- 2) nakazuje się rekompensowanie niezbędnych wycięć drzew i krzewów nowymi nasadzeniami;
- 3) nakazuje się nowe nasadzenia zimozielonych drzew i krzewów w strefie 3zi;
- 4) nakazuje się maksymalne nasycenie zielenią terenów przeznaczonych do zabudowy oraz obszarów już zainwestowanych z uwzględnieniem różnorodności gatunkowej zespołów roślinnych;
- 5) nakazuje się wprowadzenie zieleni izolacyjnej:
  - a) wzdłuż wszystkich granic, ze szczególnym uwzględnieniem granic z działkami budowlanymi,
  - b) wzdłuż ulicy Brzezińskiej - w sposób nie kolidujący z przebiegiem infrastruktury technicznej i nie stwarzający zagrożenia dla ruchu pojazdów;
- 6) zakazuje się wprowadzania ścieków i zanieczyszczeń do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych, a w tym zakazuje się wylewania gnojowicy;
- 7) nakazuje się docelowe wyposażenie obszaru w sieci kanalizacyjne sanitarne i deszczowe;
- 8) do czasu budowy kanalizacyjnych układów sieciowych:
  - a) nakazuje się odprowadzanie i gromadzenie nieczystości ciekłych w szczelnych bezodpływowych zbiornikach,
  - b) w przypadku stworzenia możliwości technicznych na włączenie do kanalizacji sanitarnej – nakazuje się likwidację zbiorników na nieczystości ciekłe i włączenie do kanalizacji sanitarnej w nieprzekraczalnym terminie dwóch lat od wybudowania tej sieci;
- 9) zakazuje się lokalizowania inwestycji o ponadnormatywnych emisjach zorganizowanych niedających się zneutralizować w obszarze nieruchomości;
- 10) zakazuje się stosowania paliw o wysokiej zawartości popiołów, w tym węglowych nośników energii na warunkach § 16.

## **§ 23. Ustala się zasady ochrony walorów krajobrazowych, krajobrazu kulturowego oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:**

- 1) zakazuje się stosowania agresywnych kolorów, w tym bieli, odcieni koloru niebieskiego i fioletowego w wykończeniach zewnętrznych obiektów budowlanych, ogrodzeniach oraz w elementach reklamowych ( nie dotyczy znaków firmowych );
- 2) w zakresie ogrodzeń:
  - a) zakazuje się stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych od strony dróg publicznych,
  - b) zakazuje się stosowania ogrodzeń powyżej 180 cm, z uwzględnieniem §8, pkt 3 i 4;
- 3) w zakresie reklam ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych oraz budowlanych urządzeń reklamowych w strefach 1p/u oraz 3zi;
  - b) w strefie 1p/u możliwość lokalizacji reklamowych pylonów i masztów o wysokości do 12 m,
  - c) w strefie 2p/u możliwość lokalizacji reklamowych pylonów i masztów o wysokości do 20 m;
- 4) nakazuje się, w przypadku natrafienia w czasie prac ziemnych na przedmioty, co do których istnieje prawdopodobieństwo, że są zabytkami archeologicznymi, prowadzenie postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków; wymagane w szczególności:
  - a) przerwanie prac budowlanych,
  - b) oznaczenie i zabezpieczenie stanowiska miejsca znaleziska,
  - c) zgłoszenie znalezisk do właściwego konserwatora zabytków;
- 5) dla strefy 1p/u ustala się obszar rehabilitacji istniejącej zabudowy, którego celem jest stworzenie bardziej jednorodnej i uporządkowanej zabudowy produkcyjnej poprzez:
  - a) uporządkowanie i rozluźnienie zabudowy poprzez dokonywanie wyburzeń zbędnych budynków,
  - b) wskazanie konieczności przebudowy elewacji frontowej głównego budynku



- produkcyjnego oraz wymiany i ograniczenia ilości łukowych zadaszeń,
- c) wskazanie konieczności nawiązania form i wykończeń elewacji widocznych z ulicy do wykończeń zabudowy produkcyjnej w strefie 2p/u,
  - d) utrzymanie jednorodnych zasad wykańczania zewnętrznego wszystkich budynków produkcyjnych, usługowych zlokalizowanych w jednej strefie,
  - e) utrzymanie jednakowej zasady kształtowania przekryć dachów dla budynków tworzących zespoły funkcjonalne,
  - f) docelowe parametry zabudowy – zgodnie z § 8, pkt. 1.

**§ 24. Ustala się zasady kształtowania ogólnodostępnych części terenów produkcyjnych i usługowych:**

- 1) nakazuje się zapewnienie pieszej dostępności terenu z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 2) wykończenie nawierzchni układu komunikacji wewnętrznej zgodnie z § 10, pkt. 4 ;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, usług w formie kiosków lub obiektów niezwiązanych trwale z gruntem;
- 4) nakazuje się wprowadzanie:
  - a) mebli ulicznych takich jak: ławki, kosze na śmieci, stojaki na rowery - w ujednoliconej formie,
  - b) ujednoliconego oświetlenia zewnętrznego.

**§ 25. W zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:**

- 1) możliwość scaleń oraz połączeń i ponownych podziałów w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 2) możliwość podziału na działki o minimalnej powierzchni 2 000 m<sup>2</sup> i minimalnej długości boku działki 35 m;
- 3) zachowanie obecnego kąta położenia granic w stosunku do pasa drogi publicznej ( zbliżonego do kąta prostego ).

Rozdział 3

**Przepisy szczegółowe dla terenów 2.KS i 3.KS**

**§ 26. 1. Ustala się funkcję terenów 2.KS i 3.KS – tereny komunikacji.**

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne – tereny dla poszerzenia dróg istniejących;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia techniczne związane z obsługą dróg oraz infrastruktura techniczna.

3. Zakazuje się wprowadzania innych funkcji niż wymienione w ust. 2, także w postaci tymczasowego przeznaczenia.

**§ 27. Ustalenia dotyczące zasad realizacji przeznaczenia i zasad zagospodarowania:**

- 1) wyznacza się linie rozgraniczające przyległych ulic:
  - a) w terenie 2.KS wyznacza się fragment wschodniej linii rozgraniczającej drogę ( ulicę Słowiańską ),
  - b) w terenie 3.KS wyznacza się fragment zachodniej linii rozgraniczającej drogę ( ulicę Brzezińską );
- 2) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 3) możliwość lokalizacji placów i pasów postojowych;
- 4) zakaz sadzenia drzew;
- 5) dopuszcza się 0% udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) w terenie 2.KS zakazuje się lokalizacji reklam wielkoformatowych.

**§ 28. W zakresie warunków podziału nieruchomości ustala się, że w przypadku dokonywania podziału działek, na których występują tereny 2.KS lub 3.KS, nakazuje się wydzielenie tych terenów.**

Rozdział 4  
**Przepisy końcowe**

**§ 29.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu w wysokości 20 %.

**§ 30.** Na obszarze Planu traci moc uchwała nr XXXII/340/05 Rady Gminy Andrespol z dnia 12 kwietnia 2005 r. ( Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 183, poz. 1835 z dnia 11 czerwca 2005 r.), w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

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

**§ 32.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.